# RAPPORT ANNUEL 2006-2007

## Commission de la location immobilière

## (Anciennement, le Tribunal du logement de l'Ontario)

Ontario

**Ministry of Municipal Affairs and Housing**

Office of the Minister

777 Bay Street, 17th Floor
Toronto ON M5G 2E5
Tel. 416 585 7000
Fax 416 585 6470
www.mah.gov.on.ca

**Ministère des Affaires municipales et du Logement**

Bureau du ministre

777, rue Bay, 17e étage
Toronto ON M5G 2E5
Tél. 416 585 7000
Téléc. 416 585 6470
www.mah.gov.on.ca

Ontario

AU LIEUTENANT-GOUVERNEUR
DE LA PROVINCE DE L'ONTARIO

QU'IL PLAISE À VOTRE HONNEUR :

Pour l'information de Votre Honneur et de l'Assemblée législative, nous avons l'honneur de présenter le rapport annuel de la Commission de la location immobilière pour l'exercice financier 2006-2007.

Le tout respectueusement soumis,

L'honorable Jim Watson
Ministre des Affaires municipales et du Logement

**Landlord and Tenant Board**

777 Bay Street, 12th Floor
Toronto, Ontario M5G 2E5
Tel: (416) 585-7295
Fax: (416) 585-6363

**Commission de la location immobilière**

777, rue Bay, 12e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Tel. : 416 585-7295
Téléc. : 416 585-6363

Ontario

À L'HONORABLE JOHN GERRETSEN
MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT

MONSIEUR LE MINISTRE :

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location immobilière pour l'exercice financier 2006-2007.

Le tout respectueusement soumis,

Lilian Ma
Présidente
Commission de la location immobilière

## Message de la présidente

Voici le neuvième rapport annuel du Tribunal du logement de l'Ontario (Tribunal) et le premier rapport annuel de la Commission de la location immobilière (Commission). Le 31 janvier 2007, la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) a été promulguée. La LLUH prévoit que le Tribunal, créé en vertu de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* (LPL), est prorogé sous le nom de Commission de la location immobilière.

La nouvelle Loi, la LLUH, comprend d'importants changements par rapport à la LPL. Le processus d'ordonnance par défaut n'est plus prévu par la loi en Ontario, ce qui signifie que toutes les requêtes font maintenant l'objet d'une audience. En outre, si un locateur dépose une requête en résiliation de la location et d'expulsion du locataire pour non-paiement du loyer ou une requête en vue de percevoir le loyer que doit le locataire, le locataire peut maintenant, à l'audience de la requête, soulever toute question, touchant par exemple l'entretien, qu'il aurait pu soulever plus tôt en présentant sa propre requête. Ce nouveau droit figure aux articles 82 et 87 de la LLUH.

Un autre important changement vise les augmentations de loyer supérieures au taux légal. Pour obtenir une augmentation supérieure au taux légal, le locateur doit maintenant prouver que la dépense en immobilisations est nécessaire. Une fois que la dépense en immobilisations a été entièrement payée, la partie de l'augmentation de loyer attribuable à cette dépense en immobilisations doit être soustraite du loyer du locataire.

La LLUH encourage également les locateurs et les locataires à s'efforcer de régler leurs différends. L'article 206 autorise les locataires et les locateurs à s'entendre sur un plan de paiements et à le soumettre à la Commission afin qu'elle l'inclue dans une ordonnance sans avoir à tenir d'audience.

La mission de la Commission est d'informer les locateurs et les locataires de leurs droits et de leurs responsabilités aux termes de la LLUH et d'offrir un service de résolution des différends équilibré et en temps opportun conformément à la loi. Les membres et le personnel de la Commission sont déterminés à fournir des services à toute notre clientèle,

en respectant les principes de rapidité d'exécution, d'accessibilité, d'équité et de prestation de service axée sur la clientèle. La formation et le perfectionnement professionnel sont les fondements qui permettent à la Commission d'atteindre les buts fixés dans son énoncé de mission.

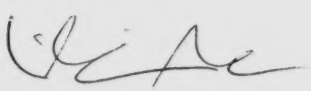
Une grande partie du dernier exercice a été consacré à se préparer pour la mise en œuvre de la nouvelle Loi. Parmi les activités entreprises, citons une vaste consultation auprès des intervenants sur la version révisée des formules, des règles de pratique et des lignes directrices d'interprétation. Nous avons élaboré de nouvelles procédures et amélioré la formation du personnel et des membres. En même temps, nous avons continué d'administrer la LPL.

Même si le présent rapport décrit nos activités du 1er avril 2006 au 31 mars 2007, au moment de la rédaction, les données liées aux cas relevant de la LLUH étaient insuffisantes pour fournir des conclusions utiles. En effet, les requêtes déposées aux termes de la LLUH n'ont pas été entendues avant mars 2007. Ainsi, l'analyse statistique et les graphiques figurant dans ce rapport sont basés sur des données s'appliquant aux requêtes présentées en vertu de la LPL.

Nous sommes heureux de poursuivre nos nouvelles tâches aux termes de la LLUH. L'exercice écoulé a été une période de changement et d'apprentissage à la fois exigeante et stimulante. Nous sommes déterminés à continuer de mettre en œuvre efficacement la nouvelle législation.

Veuillez agréer l'expression de mes sentiments distingués.

La présidente,



Lilian Ma
Commission de la location immobilière

## UNE PÉRIODE DE TRANSITION

L'exercice 2006-2007 a été une période de transition pour notre organisation. Du 1er avril 2006 au 30 janvier 2007, nous fonctionnions sous le nom de Tribunal du logement de l'Ontario (TLO) et étions régis par la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* (LPL).

Le 31 janvier 2007, le gouvernement a promulgué la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) qui remplaçait la LPL et établissait la Commission de la location immobilière (Commission), en remplacement du TLO.

La transition vers la Commission s'est faite en douceur, en grande partie grâce aux efforts de notre personnel et de nos membres pour accomplir beaucoup de travail en une période relativement courte. En moins de huit mois et en consultation avec nos intervenants, nous avons révisé nos règles de pratique, nos lignes directrices d'interprétation ainsi que nos formules existantes et avons élaboré les nouveaux documents qu'exigeait la LLUH. Nous avons également procédé à la révision de notre documentation publique et élaboré de nouveaux documents (notamment une brochure générale multilingue), créé un nouveau site Web pour la Commission, apporté les modifications nécessaires aux systèmes et formé notre personnel et nos membres.

Dans la planification de la mise en œuvre de la nouvelle Loi, nous avons demandé et reçu l'autorisation du ministère des Affaires municipales et du Logement pour embaucher 15 équivalents de membre à temps plein de plus afin de faire face au nombre accru d'audiences et à l'augmentation possible de la durée des audiences par suite des changements législatifs (voir plus loin la section intitulée **Changements législatifs dans la loi habilitante**).

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons également élaboré divers documents de politique pour aider les arbitres et le personnel à passer de la LPL à la LLUH. Par exemple, nous avons établi une stratégie décisionnelle (Adjudicative Strategy) pour

assurer le fonctionnement efficace de la Commission, fondée sur les quatre principes suivants : rapidité d'exécution, accessibilité, équité et prestation de service axée sur la clientèle. Notre politique sur les motifs écrits (Written Reasons Policy) constitue un autre exemple. Elle a été élaborée pour aider les membres à déterminer quand il faut ou qu'il convient de fournir les motifs écrits d'une décision ou d'une ordonnance et comment et sous quelle forme ces motifs écrits doivent être fournis.

Au moment de la préparation en vue de la mise en œuvre de la LLUH, la haute direction du Tribunal s'est réunie pour établir l'énoncé de mission suivant de la nouvelle Commission :

> La mission de la Commission de la location immobilière est d'informer les locateurs et les locataires de leurs droits et de leurs responsabilités en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et d'offrir un service de résolution des différends équilibré et en temps opportun conformément à la loi.

Le présent rapport se concentrera sur nos activités menées aux termes de la LPL, laquelle était notre loi habilitante pendant la plus grande partie de l'exercice. Nous travaillons en vertu de la LLUH depuis seulement deux mois (février et mars 2007). Par conséquent, la portée du présent rapport reste limitée pour ce qui est de notre expérience de la nouvelle loi. Cependant, les paragraphes qui suivent soulignent les modifications prévues dans la nouvelle loi.

## CHANGEMENTS LÉGISLATIFS DANS LA LOI HABILITANTE

Voici certains des changements législatifs apportés par le passage de la LPL à la LLUH qui selon nous risquent d'avoir la plus grande incidence :

- Suppression du processus d'ordonnance par défaut et tenue d'une audience pour toutes les requêtes.
- Autorisation pour les locataires de soulever une question liée à l'entretien ou toute autre question permise aux termes de la LLUH pendant l'audience de la requête en expulsion présentée par un locateur pour non-paiement du loyer ou un arriéré de loyer, sans avoir à présenter leur propre requête, comme l'exigeait la LPL.
- Modifications au processus s'appliquant aux augmentations supérieures au taux légal, notamment une disposition concernant la baisse des coûts assumés par les locateurs et une disposition sur le caractère nécessaire des travaux.
- Délais de résiliation de la location plus courts en cas de risques graves pour la santé et la sécurité, y compris des actes illicites liés à la drogue.

Pour plus de précisions sur les changements apportés à la loi, consulter notre brochure intitulée « Guide d'information sur la *Loi sur la location à usage d'habitation* » sur notre nouveau site Web à www.CLI.gov.on.ca.

## RÔLE DU TRIBUNAL DU LOGEMENT DE L'ONTARIO ET RÔLE DE LA COMMISSION DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

Le rôle du Tribunal a été de :

- régler les différends entre locataires et locateurs par l'arbitrage ou la médiation;
- établir les augmentations de loyer supérieures au taux légal pour les logements;
- fournir aux locateurs et aux locataires des renseignements sur leurs droits et leurs obligations.

Le Tribunal/la Commission offre un processus plus efficace que les systèmes antérieurs pour régler les différends entre les locateurs et les locataires.

Les objets suivants de la LLUH sont énoncés à l'article 1 de la Loi :

- protéger les locataires d'habitations contre les augmentations de loyer et les expulsions illicites;
- établir un cadre pour la réglementation des loyers d'habitations;
- atteindre un équilibre entre les droits et responsabilités des locateurs et locataires d'habitations;
- prévoir la décision des différends de même que des méthodes de règlement à l'amiable des différends.

La nouvelle Commission de la location immobilière (Commission) tire son mandat de la LLUH et a un rôle semblable à celui du Tribunal du logement de l'Ontario (TLO) aux termes de la LPL.

## Processus d'arbitrage

Le Tribunal a été conçu de façon à offrir un milieu plus informel pour le règlement des différends entre locateurs et locataires. La même chose s'applique à la Commission. Comme le Tribunal, la Commission est également conçue pour traiter un grand volume de cas, étant donné le pourcentage élevé de locataires en Ontario (environ 32 % de la population). Ainsi, le processus de règlement des requêtes est conçu pour être rapide, tout en assurant la qualité de nos services et de nos décisions.

Aux termes du processus d'arbitrage :

- les différends sont entendus dans des immeubles publics plutôt que dans un palais de justice;
- les locataires peuvent choisir de présenter eux-mêmes leur cause et peuvent consulter sur place un représentant d'Aide juridique Ontario;

- si la question en litige se prête à la médiation, la médiation volontaire, qui constitue une méthode plus conciliante, est encouragée avant que le processus commence ou le jour de l'audience.

Les membres du Tribunal/de la Commission sont des arbitres. Ils sont formés par la Commission dans le domaine juridique et dans d'autres domaines. Les arbitres possèdent l'expérience et les connaissances nécessaires pour traiter équitablement et efficacement les questions qui leur sont présentées. Les membres sont nommés par décret sur la recommandation du Tribunal/de la Commission, après être passés par un processus rigoureux et concurrentiel d'entrevue et de sélection. La plupart des membres travaillent à temps plein, mais il y a aussi des membres à temps partiel. Ils sont situés dans diverses régions géographiques de la province.

Les membres de partout dans la province se réunissent officiellement deux ou trois fois par année pour du perfectionnement professionnel. Ils se rencontrent aussi plus souvent de façon informelle dans les régions. Nombre d'entre eux participent à des comités et à des groupes de travail comme le comité des règles et des lignes directrices, le groupe d'étude sur la charge de travail concernant les ordonnances (chargé de réviser le format des ordonnances de la Commission), le comité des décisions choisies, le comité des meilleures pratiques juridictionnelles et d'autres groupes qui recueillent des opinions sur des questions précises. Les réunions des membres comportent aussi des volets de formation portant notamment sur la rédaction des ordonnances et des motifs, la conduite des audiences, la justice naturelle et les nouvelles questions.

L'élaboration de règles et de lignes directrices est une tâche importante du Tribunal/de la Commission afin d'assurer la cohérence dans la prise de décisions. L'an dernier, nous avions entrepris une série de tables rondes avec nos vice-présidents et nos membres pour discuter de questions importantes liées au processus décisionnel. Cette année, nous avons continué ce processus. Lorsque l'on parvient à un consensus ou à un point de vue privilégié concernant une politique ou l'interprétation des lois, la question est renvoyée au comité des règles et des lignes directrices. Avant d'établir la version définitive des

modifications proposées ou de nouvelles règles et lignes directrices, on les soumet à un examen approfondi par des intervenants, puis on les communique au public et les affiche sur notre site Web.

## Processus de médiation

La médiation était offerte aux termes de la LPL et continue de l'être en vertu de la LLUH. Elle sert souvent à préciser les questions en litige et à réduire les points de différend de façon à ce que l'audience puisse se dérouler plus rapidement. Le contenu des règlements obtenus par la médiation est plus souple que celui des ordonnances du Tribunal/de la Commission. Cela permet aux parties de contribuer pleinement à la façon dont ils désirent régler leurs difficultés de manière satisfaisante. Les médiateurs font appel à leur connaissance de la loi et à leurs talents de négociateur pour aider les locateurs et les locataires à résoudre leurs requêtes et leurs difficultés.

Au cours de l'exercice 2006-2007, environ 17 % des requêtes présentées au Tribunal ont pu être réglées par la médiation. Nous concentrons nos efforts de médiation sur les requêtes plus complexes. La médiation est souvent très utile dans le cas de requêtes présentées par des locataires, et c'est à ces requêtes que nous affectons une grande partie de nos ressources. Nous avons eu du succès dans la médiation des requêtes d'augmentation de loyer supérieure au taux légal, ce qui a évité de longues audiences et a permis le règlement plus rapide des questions en litige.

L'an dernier, nous avons entrepris un examen de nos services de médiation. Cet examen visait à rehausser le profil de la médiation et à améliorer sa place dans notre programme, à relever les besoins en formation de nos médiateurs et à établir une série de meilleures pratiques et de normes professionnelles en matière de médiation. Ce projet se poursuivra au cours du prochain exercice.

## Emplacement des bureaux du Tribunal/de la Commission

Il y a huit bureaux régionaux où les locateurs et les locataires peuvent déposer leur requête, obtenir des réponses à leurs questions de la part de représentants du service à la clientèle et assister aux audiences.

La plupart des audiences se déroulent dans ces bureaux régionaux situés aux endroits suivants :

- London
- Hamilton
- Mississauga
- Toronto Sud (centre-ville)
- Toronto Nord (North York)
- Toronto Est (Scarborough)
- Ottawa
- Sudbury

De plus, nos membres et nos médiateurs se rendent de façon régulière dans de nombreux autres emplacements pour y tenir des audiences : Barrie, Belleville, Bracebridge, Brantford, Brockville, Burlington, Chatham-Kent, Cobourg, Cornwall, Goderich, Guelph, Hawkesbury, Kingston, Kitchener, Lindsay, Newmarket, North Bay, Orangeville, Owen Sound, Pembroke, Perth, Peterborough, Port Elgin, Sarnia, Sault Ste. Marie, Simcoe, St. Catharines, St. Thomas, Stratford, Timmins, Thunder Bay, Windsor, Woodstock, Whitby et Woodstock.

La Commission/le Tribunal a aussi établi des partenariats avec ServiceOntario pour fournir des services dans environ 90 emplacements en Ontario qui peuvent accepter des requêtes. Pour trouver l'adresse de ces centres ServiceOntario, prière de consulter notre site Web à www.CLI.gov.on.ca ou de communiquer avec notre centre d'appel au 416 645-8080 ou le 1 888 332-3234.

Nous nous sommes efforcés de rendre nos services plus accessibles à toute la population de la province.

## Service à la clientèle

La LPL et la LLUH donnent au Tribunal/à la Commission le mandat de fournir des renseignements aux locateurs et locataires au sujet de leurs droits et obligations prévus par la loi. Afin de respecter ce mandat, le Tribunal/la Commission a établi un centre d'appel virtuel qui répond aux demandes de renseignements de la clientèle par l'entremise de lignes sans frais. Dans la région du grand Toronto, le numéro à composer est le 416 645-8080, et à l'extérieur de Toronto, le numéro est le 1 888 332-3234. Des représentants du service à la clientèle répondent aux appels pendant les heures normales de bureau. Un système automatisé permet d'obtenir des réponses aux questions les plus courantes, tous les jours, 24 heures sur 24. Cette année, la Commission a répondu à quelque 500 000 appels téléphoniques. Il arrive que les particuliers règlent leurs différends après avoir été renseignés sur la loi. De plus, les personnes qui ont présenté une requête peuvent s'informer par téléphone de l'état de leur requête.

## Services gouvernementaux en direct

La nécessité de rafraîchir le site Web pour fournir des explications et des renseignements sur la nouvelle loi a permis au Tribunal/à la Commission d'apporter d'importants changements à son site Web. Le site Web amélioré a accru l'accessibilité en faisant en sorte que la clientèle puisse plus facilement et plus rapidement trouver l'information.

Le site Web de la Commission, www.CLI.gov.on.ca, est visité près d'un million de fois par mois. Les clients peuvent trouver des renseignements sur l'état de leur requête, la date de leur audience et si une ordonnance a été rendue. De plus, toutes les formules et

brochures de la Commission, ses règles de pratique et ses lignes directrices d'interprétation ainsi que les procédures de plainte sont accessibles sur le site Web.

La Commission mettra en place un nouveau système de gestion des cas au début de l'année prochaine. Cela nous permettra d'explorer la possibilité d'offrir le dépôt des requêtes par voie électronique, d'expurger les ordonnances de façon à ce qu'elles puissent être publiées sur Internet tout en protégeant la vie privée des personnes, et d'adopter un modèle d'acheminement du travail qui assurera un environnement de travail harmonieux et efficace.

## Services en français

Le Tribunal/la Commission fournit des services dans les deux langues officielles conformément à la *Loi sur les services en français* (LSF). Tous les bureaux situés dans les régions désignées possèdent du personnel bilingue pouvant répondre à notre clientèle francophone. En 2006, le Tribunal a adopté une règle de pratique qui précisait sa politique concernant la prestation de services en français. Lorsqu'une partie a droit à des services en français et en fait la demande, le Tribunal/la Commission s'efforce d'assigner un membre francophone pour présider l'audience. Lorsque cela ne peut être fait dans un délai raisonnable, le Tribunal/la Commission assigne un membre anglophone et prévoit la présence d'un interprète. Le Tribunal/la Commission fournit toute sa correspondance et toutes ses décisions en français à une partie qui a droit à des services en français et qui en a fait la demande.

## Budget et recettes

Les dépenses budgétaires du Tribunal/de la Commission en 2006-2007 ont été de 25,7 millions de dollars. De ce montant, 17,7 millions de dollars ont été affectés aux salaires, traitements et avantages sociaux et les 8 millions de dollars restants ont servi à

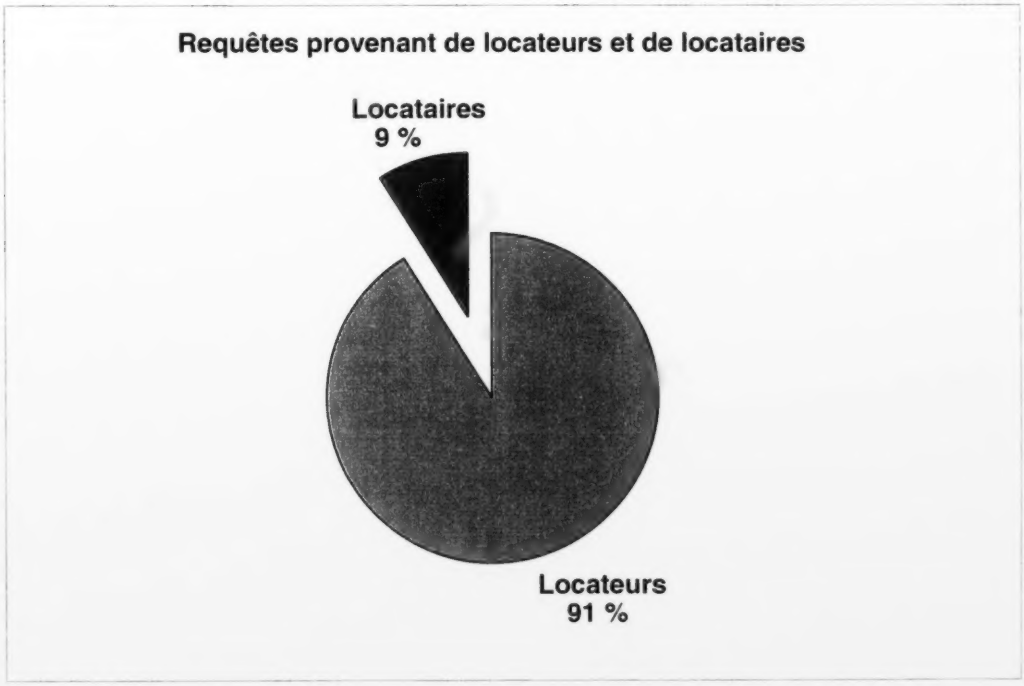
couvrir d'autres frais d'exploitation directs. Le Tribunal/la Commission a réalisé des recettes de plus de 10 millions de dollars.

## Données statistiques sur les requêtes déposées aux termes de la LPL

### Requêtes reçues

Du 1er avril 2006 au 30 janvier 2007, le Tribunal a reçu 68 123 requêtes aux termes de la LPL. Du 31 janvier 2007 au 31 mars 2007, la Commission a reçu 11 578 requêtes aux termes de la LLUH.

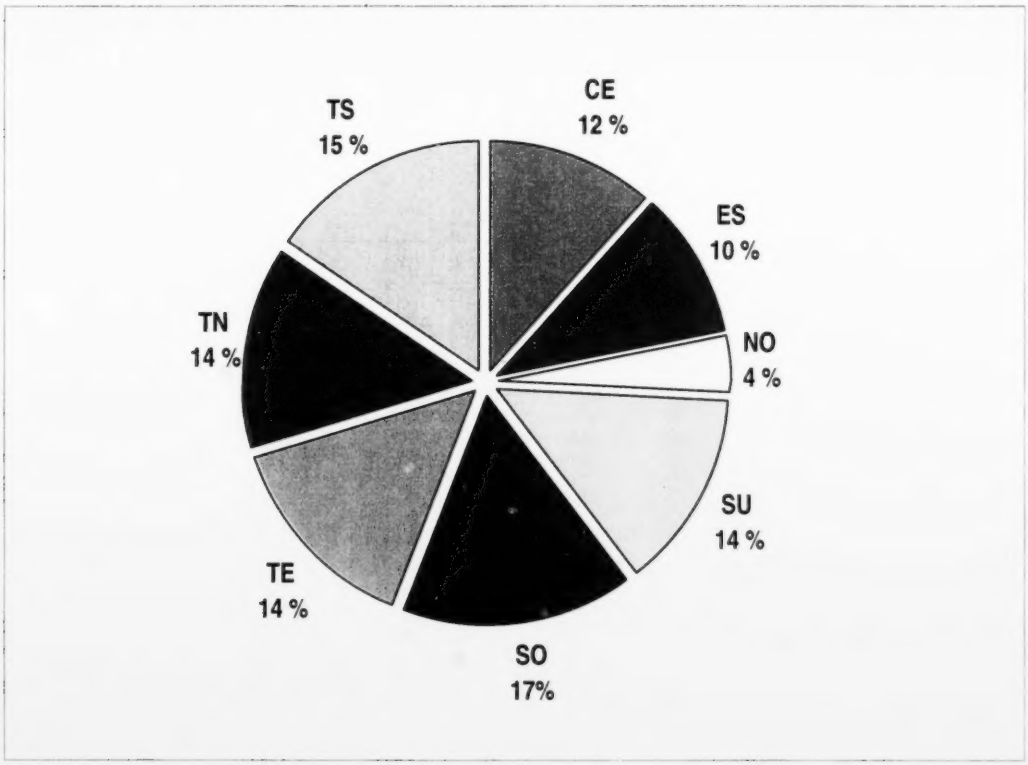
La répartition des requêtes reçues pendant l'exercice 2006-2007 (y compris les requêtes présentées en vertu de la LLUH) est restée plus ou moins la même depuis 2001. Elle est illustrée dans le profil suivant :



Voici la répartition par région des requêtes déposées aux termes de la LPL :

(N.B. La répartition régionale des requêtes déposées aux termes de la LLUH, en fonction des données recueillies jusqu'en mars 2007, ne diffère pas significativement, présentant au plus une fluctuation de 4 % par région.)

**RÉPARTITION PAR RÉGION DES REQUÊTES AUX TERMES DE LA LPL**




**CE** = région du Centre; **ES** = région de l'Est; **NO** = région du Nord; **SU** = région du Sud; **SO** = région du Sud-Ouest; **TE** = Toronto Est; **TN** = Toronto Nord; **TS** = Toronto Sud

Les requêtes en éviction constituent la majeure partie des requêtes reçues par le Tribunal depuis sa création en 1998. Cette tendance s'est maintenue pendant l'exercice. Sur le nombre total de requêtes reçues par le Tribunal, 74,4 % portaient sur la résiliation de la

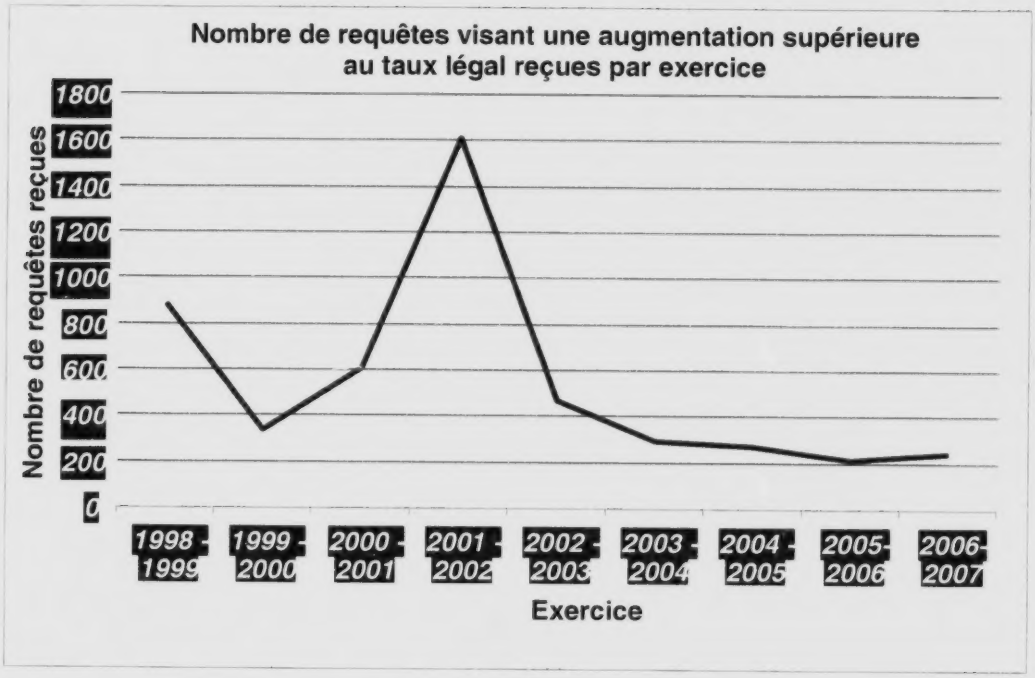
location en raison d'un arriéré de loyer. Les requêtes présentées par des locataires ont représenté environ 9 % de toutes les requêtes déposées.

### Requêtes visant une augmentation supérieure au taux légal

Depuis 2001, le nombre de requêtes visant une augmentation supérieure au taux légal est en baisse. L'exercice visé ne fait pas exception, car le Tribunal a reçu seulement 242 requêtes à cet égard. (N.B. Du 31 janvier au 31 mars 2007, la Commission a reçu 22 requêtes à cet égard aux termes de la LLUH.)

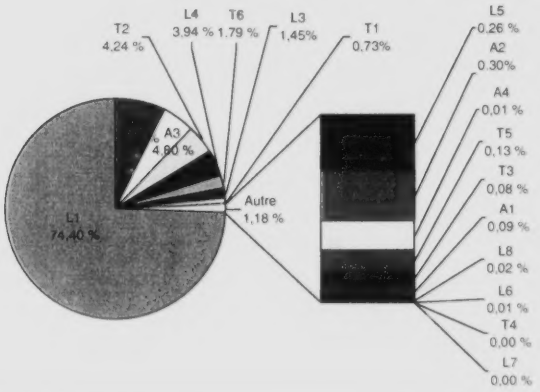
Bien que ces requêtes ne constituent qu'un pour cent de la totalité des requêtes reçues, elles occupent 21 % du temps consacré par le personnel et les membres du Tribunal à la préparation des dossiers et à la tenue des audiences.

La médiation continue de faciliter la gestion de la charge de travail liée à ces requêtes, et nous continuons d'explorer d'autres moyens d'augmenter notre efficacité et d'accélérer le processus de règlement.


Nombre de requêtes visant une augmentation supérieure au taux légal reçues par exercice
Nombre de requêtes reçues
1800
1600
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
1998-1999
1999-2000
2000-2001
2001-2002
2002-2003
2003-2004
2004-2005
2005-2006
2006-2007
Exercice

## Charge de travail en 2006-2007
## Répartition selon le type de requêtes aux termes de la LPL

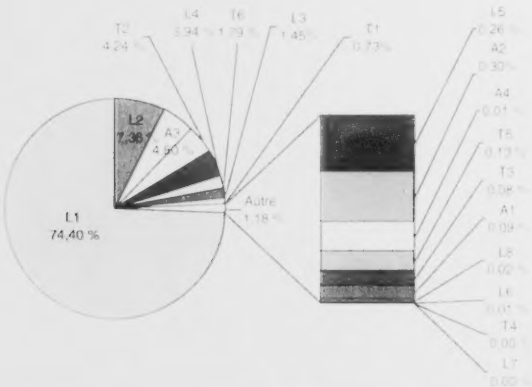
Les tableaux qui suivent illustrent la répartition de la charge de travail du Tribunal aux termes de la LPL selon le type de requête et de règlement (ordonnances par défaut ou par suite d'une audience) jusqu'au 30 janvier 2007.




| Type de requête | | Nombre | Ordonnances par défaut | Nombre d'audiences |
|---|---|---|---|---|
| L1 | Résiliation pour non-paiement du loyer | 50 683 | 24 779 | 21 661 |
| L2 | Résiliation et éviction | 5 089 | 661 | 3 677 |
| A3 | Requêtes conjointes | 3 268 | 267 | 2 669 |
| T2 | Droits du locataire | 2 887 | 0 | 2 330 |
| L4 | Résiliation pour non-respect du règlement | 2 683 | 2 186 | 984 |
| T6 | Entretien | 1 217 | 1 | 966 |
| L3 | Résiliation sur préavis du locataire | 991 | 657 | 416 |
| T1 | Remboursement | 498 | 27 | 396 |
| L5 | Augmentation supérieure au taux légal | 242 | 0 | 245 |
| A2 | Sous-location ou cession | 216 | 33 | 167 |
| A4 | Modification de la réduction du loyer | 125 | 6 | 87 |
| T5 | Avis de résiliation donné de mauvaise foi | 88 | 0 | 69 |
| T3 | Réduction de loyer | 57 | 0 | 46 |
| A1 | Champ d'application de la loi | 58 | 0 | 52 |
| L8 | Changement de serrure par le locataire | 16 | 0 | 12 |
| L6 | Révision d'un ordre provincial d'exécution de travaux | 5 | 0 | 4 |
| L7 | Transfert hors d'une maison de soins | 0 | 0 | 0 |
| T4 | Manquement du locateur aux conditions d'augmentation | 0 | 0 | 0 |
| | | **68 123** | **28 617** | **33 781** |

## Charge de travail en 2006-2007
## Répartition selon le type de requêtes aux termes de la LPL

Les tableaux qui suivent illustrent la répartition de la charge de travail du Tribunal aux termes de la LPL selon le type de requête et de règlement (ordonnances par défaut ou par suite d'une audience) jusqu'au 30 janvier 2007.




| Type de requête | | Nombre | Ordonnances par défaut | Nombre d'audiences |
|---|---|---|---|---|
| L1 | Résiliation pour non-paiement du loyer | 50 683 | 24 779 | 21 661 |
| L2 | Résiliation et éviction | 5 089 | 661 | 3 677 |
| A3 | Requêtes conjointes | 3 268 | 267 | 2 669 |
| T2 | Droits du locataire | 2 887 | 0 | 2 330 |
| L4 | Résiliation pour non-respect du règlement | 2 683 | 2 186 | 984 |
| T6 | Entretien | 1 217 | 1 | 966 |
| L3 | Résiliation sur préavis du locataire | 991 | 657 | 416 |
| T1 | Remboursement | 498 | 27 | 396 |
| L5 | Augmentation supérieure au taux légal | 242 | 0 | 245 |
| A2 | Sous-location ou cession | 216 | 33 | 167 |
| A4 | Modification de la réduction du loyer | 125 | 6 | 87 |
| T5 | Avis de résiliation donné de mauvaise foi | 88 | 0 | 69 |
| T3 | Réduction de loyer | 57 | 0 | 46 |
| A1 | Champ d'application de la loi | 58 | 0 | 52 |
| L8 | Changement de serrure par le locataire | 16 | 0 | 12 |
| L6 | Révision d'un ordre provincial d'exécution de travaux | 5 | 0 | 4 |
| L7 | Transfert hors d'une maison de soins | 0 | 0 | 0 |
| T4 | Manquement du locateur aux conditions d'augmentation | 0 | 0 | 0 |
| | | **68 123** | **28 617** | **33 781** |

## Règlement des requêtes

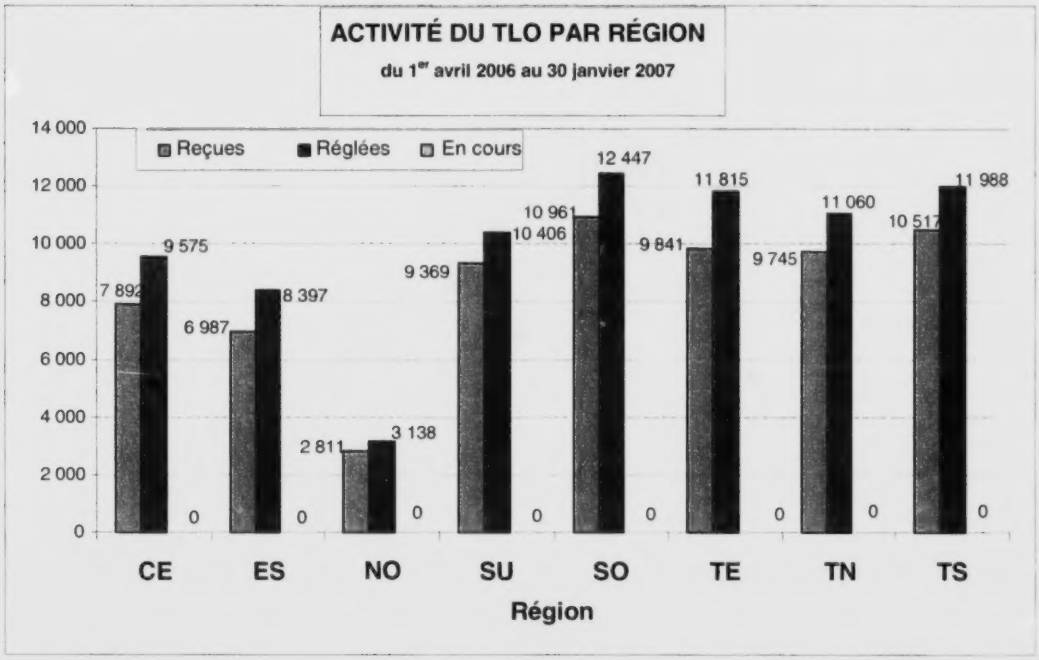
Le Tribunal a réussi à régler rapidement les requêtes. En moyenne, les cas non réglés équivalent à seulement un mois de requêtes reçues. La plupart des ordonnances sont rendues dans les 20 jours suivant le dépôt de la requête, et même les ordonnances plus complexes sont rendues dans les 25 jours. Pour l'exercice, moins de 4 500 requêtes présentées aux termes de la LPL n'avaient pas été réglées au 31 mars 2007.

Du 1er avril 2006 au 30 janvier 2007, le Tribunal a reçu 68 123 requêtes aux termes de la LPL et en a réglé 78 826. (Certaines requêtes peuvent donner lieu à plus d'un règlement parce qu'elles sont rouvertes ou annulées ou font l'objet d'un réexamen interne.) Du 1er février 2007 au 31 mars 2007, 6 036 autres requêtes aux termes de la LPL ont été réglées. De plus, du 31 janvier 2007 au 31 mars 2007, la Commission a reçu 11 578 requêtes aux termes de la LLUH et en a réglé 6 414.

Au total, pendant l'exercice 2006-2007, nous avons reçu 79 701 requêtes et en avons réglé 91 276.

Le tableau qui suit indique que le nombre de requêtes reçues aux termes de la LPL et réglées est demeuré constant du 1er avril 2006 au 30 janvier 2007 :

## RÈGLEMENT DES REQUÊTES AUX TERMES DE LA LPL




**CE** = région du Centre; **ES** = région de l'Est; **NO** = région du Nord; **SU** = région du Sud; **SO** = région du Sud-Ouest; **TE** = Toronto Est; **TN** = Toronto Nord; **TS** = Toronto Sud

## RÉSUMÉ DES ORDONNANCES

**Requête présentée par le locateur SWL-81146-SA Art. 69 et par. 86 (1), LPL**

Le locateur a présenté une requête en éviction du locataire parce que ce dernier n'avait pas payé le loyer. Le locataire n'a pas déposé une contestation à temps. Le Tribunal a donc rendu une ordonnance par défaut résiliant la location. Le locataire a présenté une motion en annulation de l'ordonnance par défaut.

Lors de l'audience, les parties ont demandé au Tribunal de rendre une ordonnance sur consentement prévoyant que le locataire fasse certains paiements à des dates précises, à défaut de quoi la location serait automatiquement résiliée (le lendemain du jour où le paiement non versé était échu) et le locateur pourrait s'adresser au shérif pour qu'il procède à l'éviction.

Le Tribunal a refusé de rendre l'ordonnance sur consentement demandée par les parties, car en cas de différend concernant un paiement, le locataire n'aurait pas eu la possibilité de prouver que les paiements avaient été versés conformément à l'ordonnance. De plus, cela aurait contourné le processus prévu à l'article 77 de la LPL qui : i) exige que le locateur prouve au Tribunal que le locataire n'a pas respecté l'ordonnance; ii) permet au locataire de déposer une motion en annulation.

Même si les parties sont libres de conclure tout accord qu'elles veulent par la médiation, le Tribunal a conclu que si les parties souhaitent que leur accord soit inclus dans une « ordonnance sur consentement », le Tribunal est lié par les dispositions de la législation. Mis à part l'article 77, aucune disposition n'autorise le Tribunal à rendre une ordonnance prévoyant plus d'une date de résiliation possible.

**Requête présentée par le locateur TSL-84285 Articles 51 et 69, LPL**

Le locateur a présenté une requête en éviction de la locataire parce qu'il voulait reprendre possession du logement locatif à des fins d'habitation.

Le locateur était propriétaire d'une maison familiale de deux étages comprenant quatre chambres à coucher. La famille du locateur vivait au deuxième étage. La locataire occupait le premier étage et exploitait dans son logement un service de garde d'enfants à domicile. La locataire a soutenu que la LPL ne s'appliquait pas à son logement locatif, car elle occupait le logement locatif principalement à des fins commerciales.

Pour rendre une décision, le Tribunal a pris en considération l'exemption énoncée à l'alinéa 3 j) de la LPL qui prévoit que la LPL ne s'applique pas à un logement locatif occupé à des fins commerciales ou agricoles et auquel est rattaché un logement, si l'occupation fait l'objet d'une seule convention de location.

Le Tribunal a conclu que l'exemption prévue à l'alinéa 3 j) ne s'appliquait à cette situation, car le logement et les locaux du service de garde d'enfants à domicile formaient un seul logement, il n'y avait pas de séparation entre eux, et la nature de l'entreprise montrait le caractère résidentiel de l'ensemble.

Le Tribunal avait compétence pour décider de la requête du locateur. Le Tribunal a conclu que le locateur voulait de bonne foi reprendre possession du logement locatif pour le faire occuper par sa famille. Le Tribunal a rendu une ordonnance de résiliation de la location et d'éviction de la locataire.

**Requête présentée par le locateur SWL-81881-VO Paragraphe 72 (6), LPL**

Le Tribunal avait rendu une ordonnance de résiliation de la location et d'éviction de la locataire, car elle n'avait pas payé le loyer. La locataire a déposé une motion en

annulation de l'ordonnance, car avant que l'ordonnance ne devienne exécutoire, la locataire avait payé le montant nécessaire pour annuler l'ordonnance aux termes du paragraphe 72 (4) de la LPL.

La locataire a déposé un affidavit exposant les paiements faits au locateur et une copie de ses reçus de loyer comme preuve de ces paiements. La locataire a souligné que sur le reçu daté du 29 juin, le locateur avait indiqué que le solde échu était de 86 $. Le reçu suivant, daté du 6 juillet, indiquait que la locataire avait payé le montant en souffrance de 86 $.

Pour annuler l'ordonnance, la locataire devait payer 1761 $ avant le 7 juillet 2006. Or, l'addition de tous les reçus de la locataire a permis de déterminer que la locataire avait payé seulement 1711 $. La locataire avait payé 50 $ de moins que ce qu'elle devait.

Le Tribunal a conclu que la déclaration faite par le locateur à la locataire selon laquelle le montant échu était de 86 $ au 29 juin avait amené la locataire à payer seulement 86 $, ce qui avait causé le manque à gagner de 50 $. Même si la locataire n'avait pas payé le montant intégral dû, le Tribunal a conclu qu'en vertu des principes d'équité, il serait injuste de permettre au locateur de revenir sur la déclaration qu'il avait faite sur le reçu. Le Tribunal a rendu une ordonnance annulant l'ordonnance d'éviction.

**Requête présentée par le locataire NOT-02386 Disp. 32 (1) 5 et 6 et art. 35, LPL**

La locataire a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance déterminant que le locateur avait entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement par la locataire et entravé de façon délibérée la fourniture d'un service essentiel, car la ville avait coupé l'alimentation en eau de son logement pendant deux heures.

Selon le locateur, la locataire avait signé une convention de location de l'appartement comprenant les termes « + gaz, électricité et eau » après le « loyer mensuel ». Le locateur a affirmé qu'il avait expliqué à la locataire que le gaz et l'électricité devaient être

transférés au nom de la locataire, mais qu'il n'était pas nécessaire de changer le compte d'eau, car la ville envoyait les factures directement à l'« occupant » du logement locatif.

La locataire a soutenu qu'elle ne savait pas que sa convention de location prévoyait qu'elle devait payer à la ville le coût de l'eau et qu'elle ne se rappelait pas avoir eu une discussion avec le locateur concernant le coût de l'eau.

En se fondant sur les preuves documentaires et sur le fait que le locateur avait l'habitude de louer les logements avec les services d'utilité publique payés séparément, le Tribunal a préféré le témoignage du locateur. Le Tribunal a conclu que la convention de location exigeait que la locataire paie le coût du gaz, de l'eau et de l'électricité directement à l'entreprise de services publics. Le fait pour la locataire de ne pas avoir payé la facture d'eau avait amené la ville à couper l'alimentation en eau. Le locateur ne pouvait être blâmé pour l'inconvénient subi par la locataire.

**Requête présentée par le locateur SOL-46391 Art. 64 et 69, par. 86 (1), LPL**

Le locateur a présenté une requête en éviction des locataires d'un emplacement dans un parc de maisons mobiles parce que les locataires n'avaient pas payé le loyer et avaient empêché de façon importante le locateur de jouir raisonnablement d'un droit, privilège ou intérêt légitime.

La requête visant l'arriéré de loyer était fondée sur un avis de résiliation basé sur le non-paiement du loyer et des droits d'adhésion. Le Tribunal a conclu que les « droits d'adhésion » ne satisfaisaient pas à la définition du « loyer » prévue dans la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* (LPL), et par conséquent, l'avis de résiliation pour non-paiement du loyer était invalide.

La requête visant l'entrave importante comportait deux questions principales : le fait que les locataires n'avaient pas payé l'impôt foncier ni payé les frais pour l'analyse de l'eau.

Le locateur a soutenu que les locataires devaient payer l'impôt foncier s'appliquant au terrain et à la structure des locataires. Le Tribunal a toutefois conclu que la portion de l'impôt visant le terrain était comprise dans le loyer des locataires et que les locataires étaient *seulement* responsables du paiement de l'impôt foncier prélevé sur la valeur imposable de la structure dans laquelle ils vivent. Les locataires n'avaient pas payé même le montant moins élevé, et le Tribunal a conclu que cela constituait une entrave à un intérêt du locateur. Le Tribunal a demandé au locateur de réévaluer l'impôt foncier des locataires conformément à l'ordonnance et d'informer les locataires du montant exact à payer.

Même si les frais d'analyse de l'eau demandés par le locateur étaient raisonnables, le Tribunal a conclu que la formule utilisée par le locateur, soit d'attribuer 80 % des frais aux résidents *permanents* et seulement 20 % des frais à la personne morale, n'était pas raisonnable. Étant donné le nombre d'occupants saisonniers et de visiteurs les fins de semaine, de même que les importantes activités commerciales, le Tribunal a conclu qu'il était probable que les résidents permanents ne consommaient au plus que 50 % de l'eau. En fonction d'un taux de consommation de 50 %, il convenait d'exiger des résidents permanents au plus 50 % des frais d'analyse de l'eau. Étant donné que les frais d'analyse de l'eau attribués aux locataires n'étaient pas raisonnables, le Tribunal a conclu que le fait que les locataires n'avaient pas payé ces frais ne constituait pas une entrave importante.

**Requête présentée par le locateur TEL-62456 Art. 51 et 69, par. 86 (1), LPL**

Le locateur a présenté une requête en éviction des locataires parce qu'il voulait reprendre possession du logement locatif et parce que les locataires n'avaient pas payé le loyer.

Le locateur avait donné aux locataires un avis d'augmentation de loyer de 2,5 % en vigueur à compter du 1er janvier 2005. Cependant, les locataires avaient refusé de payer

l'augmentation, car elle dépassait le taux légal annuel, qui était de 1,5 %. Le Tribunal a conclu que l'avis d'augmentation de loyer était erroné, car il prévoyait une augmentation supérieure au taux légal. Par conséquent, le locateur ne pouvait toucher l'augmentation. Le Tribunal a conclu que les locataires n'accusaient pas d'arriéré de loyer.

Le locateur avait aussi donné aux locataires un avis de résiliation afin de reprendre pour son usage personnel le logement locatif, mais avait omis de préciser qui allait emménager dans le logement. En réponse à l'avis, les locataires avaient envoyé à l'avocat du locateur une lettre pour indiquer que l'avis n'était pas complet et demander des précisions pour savoir qui allait emménager dans le logement locatif. L'avocat n'a pas répondu à la lettre des locataires. Ce n'est que le jour de l'audience que le locateur a précisé que c'était l'autre copropriétaire qui allait emménager dans le logement avec ses filles.

Le Tribunal a conclu que l'avis de résiliation était erroné, car il n'identifiait pas les deux locateurs et ne précisait pas l'identité des personnes qui avaient l'intention d'occuper le logement locatif.

**Requête présentée par le locataire SOT-05733 Alinéa 32 (1) 6 et art. 35, LPL**

La locataire a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance déterminant que le locateur avait entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement par la locataire en exigeant qu'elle paie plus pour le stationnement que les autres locataires de l'immeuble. La locataire a prétendu que le locateur exerçait de la discrimination contre elle parce qu'elle recevait de l'aide sociale.

Sur les 120 logements dans l'immeuble, environ dix parties payaient des frais de stationnement inférieurs à ceux de la locataire. La locataire payait les mêmes frais de stationnement depuis le début de sa location onze ans auparavant.

Étant donné que le locateur avait établi que de nombreux autres locataires payaient les mêmes frais de stationnement, le Tribunal n'était pas convaincu que le locateur exerçait de la discrimination contre la locataire. Le Tribunal a conclu que le locateur n'avait pas entravé la jouissance raisonnable du logement par la locataire en exigeant d'elle qu'elle paie davantage pour le stationnement que certains autres locataires, et qu'il n'exerçait pas de discrimination contre la locataire parce qu'elle recevait de l'aide sociale.

**Requête présentée par le locateur TEL-61885 Articles 62 et 69, LPL**

Le locateur a présenté une requête en éviction du locataire parce que la locataire avait commis un acte illicite impliquant le trafic de drogue.

Le locateur a fourni des preuves montrant que la locataire avait plaidé coupable à deux infractions : possession de hachisch et possession de hachisch dans le but d'en faire le trafic. Le locateur a aussi fourni des preuves de plaintes faites par d'autres résidents de l'ensemble concernant le nombre de personnes qui se rendaient dans le logement de la locataire, et le fait que ces personnes ne vivaient pas dans l'ensemble d'habitation. Les autres résidents de l'ensemble étaient inquiets pour la sécurité de leurs enfants.

La locataire a admis avoir vendu des drogues dans l'ensemble, mais a demandé de recevoir une dispense d'éviction. La locataire vivait dans l'ensemble d'habitation depuis 17 ans et souffrait de nombreuses maladies. Le représentant de la locataire a soutenu que l'infraction de la locataire était un incident unique et que la locataire avait été punie par les tribunaux pour l'acte illicite qu'elle avait commis. Le représentant a également soutenu que la locataire ne récidiverait pas.

Le Tribunal a conclu que la locataire avait commis un acte illicite dans l'ensemble d'habitation.

Le Tribunal a refusé d'accorder à la locataire une dispense d'éviction, car le locateur et le Tribunal ont le devoir de protéger les autres résidents de l'ensemble. Toutefois, le Tribunal a repoussé la date d'éviction afin de donner à la locataire la possibilité de trouver un autre logement.

**Requête présentée par le locateur TEL-64464 Article 80, LPL**

Le locateur a demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance d'éviction des concierges, car leur emploi avait pris fin.

Le locateur avait mis fin à l'emploi des concierges et les avait informés qu'ils pouvaient rester gratuitement dans le logement pendant une semaine après la date d'expiration de la location, comme le prévoit la LPL. Les concierges avaient demandé au locateur de les laisser vivre dans le logement pendant plusieurs semaines supplémentaires afin qu'ils aient le temps de trouver un autre logement.

Pour des raisons humanitaires, le locateur avait accepté de laisser les concierges rester pendant quelques semaines de plus dans le logement. Le locateur avait accepté une « indemnité » pour ces semaines supplémentaires, mais avait refusé la demande ultérieure des concierges visant à devenir locataires du logement locatif.

Les concierges ont soutenu qu'en acceptant des paiements pour les semaines supplémentaires, une nouvelle location avait été constituée.

Pour parvenir à sa décision, le Tribunal a pris en considération l'article 45 de la LPL, qui autorise un locateur à percevoir une indemnité pour l'usage et l'occupation d'un logement locatif par une personne qui est un occupant non autorisé ou un locataire qui ne quitte pas le logement après la résiliation de la location au moyen d'un avis, d'une ordonnance ou d'une convention.

Le Tribunal a déterminé que même si l'article 45 ne s'appliquait pas expressément aux faits en l'espèce, étant donné que la location n'avait pas été résiliée au moyen d'une ordonnance, d'un avis ou d'une convention, il reconnaît qu'il existe des situations où le paiement d'un loyer ne constitue pas une location. Le Tribunal a conclu que la prépondérance de la preuve réfutait toute présomption voulant qu'une nouvelle location ait été constituée du fait que le locateur avait accepté deux paiements. Le Tribunal a rendu une ordonnance de résiliation de la location et d'éviction des concierges.

**Requête présentée par le locateur TNL-79397-SA Art. 69 et par. 86 (1), LPL**

Le locateur avait présenté une requête en éviction des locataires pour non-paiement du loyer. Les locataires n'avaient pas déposé une contestation à temps, et par conséquent, une ordonnance par défaut résiliant la location avait été rendue.

Les locataires ont déposé une motion en annulation de l'ordonnance par défaut, soutenant qu'ils n'avaient pu participer parce qu'ils avaient reçu l'avis d'audience tard et n'avaient ainsi pas eu cinq jours pour déposer une contestation.

Même si la législation prévoit que lorsqu'un document est envoyé par la poste, il est réputé avoir été reçu cinq jours plus tard, le Tribunal a conclu que cette disposition peut être contestée lorsqu'il y a des preuves montrant que les documents ont été reçus plus tard. Le Tribunal a conclu que l'objet de la législation est de donner aux locataires cinq jours pour déposer une contestation. Dans les situations où il existe des preuves que les locataires avaient l'intention de contester la requête, mais ont disposé de moins de cinq jours pour ce faire, il convient de permettre aux locataires d'obtenir une audience. La motion en annulation a été accordée et l'ordonnance par défaut a été annulée.

La requête du locateur a été entendue sur le fond. Le Tribunal a conclu que les locataires n'avaient pas payé le loyer dû. Le Tribunal a rendu une ordonnance de résiliation de la location et d'éviction des locataires.

**Requête présentée par le locataire** **TST-08544-RV** **Article 21.2, LECL**

Le locataire avait demandé par requête au Tribunal de rendre une ordonnance déterminant que le locateur avait donné de mauvaise foi un avis de résiliation aux fins de l'usage personnel du logement par l'acheteur.

Le Tribunal avait rendu une ordonnance déterminant que le locateur avait donné de mauvaise foi au locataire un avis pour le compte de l'acheteur. Le locateur a déposé une requête en réexamen de cette ordonnance. Le locateur a soutenu que le Tribunal avait commis une erreur en concluant que le locateur avait donné de mauvaise foi un avis aux locataires, car la LPL n'exige pas du locateur qu'il s'assure que les intentions de l'acheteur sont de bonne foi lorsqu'il donne un avis aux fins de l'usage personnel du logement par l'acheteur.

Lors du réexamen, le Tribunal a conclu que le locateur n'est pas tenu de s'assurer qu'un avis donné pour le compte de l'acheteur est donné de bonne foi. Le critère à appliquer est de savoir si la personne voulant prendre possession du logement a un désir réel et sincère de l'occuper. Si l'acheteur agit de mauvaise foi ou n'occupe pas le logement locatif dans un délai raisonnable, la demande d'indemnisation du locataire vise l'acheteur.

Le Tribunal a conclu que l'acheteur satisfaisait à la définition de locateur à titre d'ayant droit du propriétaire par suite de la convention de vente. En se fondant sur les preuves, le Tribunal a été convaincu que l'acheteur avait fait signifier un avis pour son compte aux locataires. Le nom du locateur a été enlevé de l'ordonnance, et la responsabilité et l'indemnité ont été imputées exclusivement à l'acheteur.

**Requête présentée par le locataire** **TET-00001** **Article 57, LLUH**

Le locataire a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que le locateur avait donné un avis de résiliation de mauvaise foi.

Le logement locatif était l'un de deux logements situés dans le sous-sol d'une maison. Le locateur vivait au rez-de-chaussée avec sa femme et ses enfants. Le locateur avait donné au locataire un avis de résiliation de la location parce que sa femme voulait reprendre le logement locatif pour elle-même.

Après que le locataire eut quitté le logement locatif, le locataire avait découvert que le logement avait été loué.

Le locateur a expliqué qu'au moment où il avait donné l'avis, lui et sa femme étaient aux prises avec des problèmes conjugaux, et afin de se conformer à un accord de séparation et aux exigences de la société d'aide à l'enfance, sa femme devait emménager dans un logement locatif séparé. Cependant, après que le locataire eut quitté le logement, la situation avait changé. La femme du locateur avait accepté un traitement pour un problème de santé, si bien qu'elle n'était plus obligée d'emménager dans un logement distinct.

La Commission a conclu que l'intention réelle du locateur avait été que sa femme emménage dans le logement locatif. Le fait que le locateur avait depuis loué le logement n'indiquait pas que l'avis avait été donné de mauvaise foi au moment où il avait été signifié. En outre, le fait que le locateur avait permis au locataire de rester dans le logement locatif au-delà de la date fixée dans l'avis appuyait la conclusion voulant que le locateur ne fût pas de mauvaise volonté. La Commission a conclu que l'avis n'avait pas été donné de mauvaise foi.

**Requête présentée par le locataire SOL-00078 Disp. 29 (1) 6 et art. 31, LLUH**

Le locataire a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que le concierge était entré illégalement dans le logement locatif.

Le concierge, qui était nouveau dans l'immeuble, avait ouvert la porte du logement locatif du locataire pour mettre un colis à l'intérieur. Le colis était arrivé pendant que le concierge était en train d'enlever la neige. Comme personne n'était là pour accepter le colis, la personne du service de livraison postale allait ramener le colis au bureau afin que le locataire puisse le récupérer plus tard. Lorsque le concierge s'est rendu compte de cela, il a ouvert la porte du logement locatif, a mis le colis à l'intérieur, et a refermé à clé la porte du logement. Le concierge croyait ainsi aider le locataire, lui évitant d'aller récupérer le colis plus tard.

Lorsqu'il a ouvert la porte, le concierge a déclenché une alarme silencieuse dans le logement du locataire. Le locataire et la police ont répondu à cette alarme. Le locataire, un réfugié protégé, a indiqué qu'il avait fait face à des situations désagréables dans sa vie et que l'incident avait provoqué des souvenirs de choses qu'il s'efforçait d'oublier et qui l'empêchaient de se sentir en sécurité. En conséquence, le locataire a demandé à la Commission de résilier la location.

La Commission a déterminé que même si le concierge était entré illégalement dans le logement, les actions du concierge, dans des circonstances normales, n'auraient pas justifié la résiliation de la location. Cependant, étant donné les circonstances personnelles du locataire, la résiliation était justifiée en l'espèce. La Commission a aussi déterminé qu'il ne convenait pas d'imposer une pénalité au locateur, car il n'y avait pas eu d'intention de causer un préjudice. Il ne convenait pas non plus d'exiger que le locateur paie pour la location du camion de déménagement, car le locateur n'était pas responsable des événements dans la vie du locataire. La Commission a ordonné la résiliation de la location.

**Requête présentée par le locateur TEL-00091 Articles 64 et 69, LLUH**

Le locateur a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance d'expulsion de la locataire parce qu'elle avait entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation par les autres locataires. Plus précisément, le

locateur avait reçu des plaintes d'autres locataires concernant le bruit excessif provenant du logement locatif.

Lors de l'audience, la locataire a indiqué qu'elle était prête à prendre des mesures pour réduire le volume du bruit. La fille de 16 ans de la locataire utilisait un fauteuil roulant et, par conséquent, il serait difficile pour la locataire de trouver un logement convenable.

En se basant sur le témoignage du concierge de l'immeuble, des lettres des locataires du logement du dessus et le fait que la police s'était rendue au logement par suite de plaintes liées au bruit, la Commission a été convaincue que la locataire ou un autre occupant du logement locatif avait, en faisant du bruit excessif, entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble par les autres locataires. La Commission a dispensé la locataire de l'expulsion parce que la locataire s'était engagée à réduire le niveau de bruit et qu'elle pourrait éprouver de la difficulté à trouver un autre logement convenable.

La Commission a ordonné ce qui suit : pendant les six prochains mois, la locataire devait faire en sorte qu'il n'y ait pas de bruit excessif; dans le cas où le locateur recevrait une plainte, le locateur devait informer du problème la locataire ou les autres occupants du logement locatif; la locataire ou l'occupant devait immédiatement prendre des mesures pour réduire le bruit et le ramener à niveau raisonnable. Si la locataire ne respectait pas les conditions de l'ordonnance, le locateur pouvait demander par requête à la Commission aux termes de l'article 78 de rendre une ordonnance ex parte résiliant la location.

**Requête présentée par le locataire SOT-00022 Disp. 29 (1) 3 et art. 31, LLUH**

Le locataire a demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que le locateur avait entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif par le locataire ou les membres de son ménage.

Le locataire s'était récemment fiancé. Le locataire avait l'intention de vivre dans le logement locatif avec sa femme, mais il ne prévoyait pas ajouter sa femme comme locataire à la convention de location. Selon la convention de location, la fiancée devait remplir une « demande d'autorisation d'habiter le logement ». La fiancée a rempli et a présenté la demande, laquelle a été rejetée en raison de mauvais antécédents de crédit. Le locateur a informé le locataire que si sa femme emménageait dans le logement, le locateur présenterait une requête en résiliation de la location.

Lors de l'audience, le locataire a demandé à la Commission de conclure que le locateur avait illégalement refusé de permettre à sa fiancée d'emménager dans le logement locatif et l'avait illégalement menacé de l'expulser. Le locataire a également demandé à la Commission de rendre une ordonnance obligeant le locateur à cesser l'activité empêchant sa nouvelle femme d'emménager dans le logement locatif.

Le locateur a soutenu que, étant donné les nouvelles dispositions de la LLUH autorisant le conjoint d'un locataire à devenir automatiquement locataire lorsque le locataire meurt ou abandonne le logement locatif, la femme du locataire était un « locataire éventuel ». Par conséquent, le locateur avait le droit de refuser la femme du locataire, car elle ne satisfaisait pas aux critères de sélection s'appliquant aux locataires éventuels.

La Commission a rejeté la position du locateur. La Commission a noté que la législation n'autorise pas les locateurs à sélectionner les locataires éventuels *futurs*, car, contrairement à la position du locateur, un locataire éventuel futur n'est pas un « locataire éventuel ». La Commission a conclu qu'un locataire éventuel est une personne qui fait une demande en vue d'être locataire, et non une personne qui pourrait, à l'avenir, avoir le droit de devenir locataire si certaines choses se produisaient.

La Commission a conclu que les actions du locateur avaient eu pour effet d'entraver de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif par le locataire, car la jouissance raisonnable est le droit contractuel d'avoir l'usage complet du logement locatif aux fins habituelles et le locataire n'agissait pas de manière illégale. La Commission a

ordonné au locateur de s'abstenir de refuser d'autoriser la fiancée du locataire à emménager dans le logement locatif et de menacer le locataire d'expulsion.

# BIOGRAPHIES

## PRÉSIDENTE

### Lilian Ma, B.Sc., Ph.D., LL.B.

M[me] Lilian Ma, B.Sc., Ph.D., LL.B., est entrée au service du TLO/de la Commission en 2005. Elle arrivait de la Section de la protection des réfugiés de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada où elle était membre depuis 1994. Sa carrière de 18 ans dans la fonction publique comprend de l'expérience dans divers secteurs : membre de la Commission des permis d'alcool de l'Ontario; chef de la section de l'éducation du public de la Direction des relations interraciales au sein de Multiculturalisme Canada, au Secrétariat d'État du Canada, de 1988 à 1989; commissaire à la Commission ontarienne des droits de la personne de 1986 à 1988.

M[me] Ma a obtenu un diplôme en droit de l'Université de Toronto en 1992, un doctorat en chimie de l'Université Simon Fraser en 1971 et un baccalauréat en sciences de l'Université de Hong Kong en 1967.

Membre du Barreau du Haut-Canada et de l'Association du Barreau canadien, M[me] Ma a siégé de 2000 à 2004 au Comité de la mise en oeuvre de l'égalité raciale de cet organisme. Administratrice-fondatrice du Conseil national des Canadiens chinois, elle y a occupé plusieurs postes au sein du conseil d'administration, de 1980 à 1994. Elle a également siégé de 1986 à 1988 au conseil d'administration de l'Organisation nationale des femmes immigrantes et des femmes appartenant à une minorité visible du Canada à titre de membre fondatrice. Elle est aussi membre du conseil d'administration du Conseil des tribunaux administratifs et de la Society of Ontario Adjudicators and Regulators.

## VICE-PRÉSIDENTS

### Elizabeth Beckett

Elizabeth Beckett, diplômée de la Osgoode Hall Law School, a passé une grande partie de sa vie professionnelle dans le milieu de l'enseignement. Avant d'accepter son poste au TLO/à la Commission, elle a été professeure de droit à temps partiel au Collège Sheridan. Depuis dix ans, elle enseigne également le droit commercial à l'Association des comptables généraux accrédités du Canada. M$^{me}$ Beckett fait aussi profiter le Tribunal de l'expérience qu'elle a acquise en tant qu'arbitre au sein de commissions d'enquête de la Commission des droits de la personne.

### Eli Fellman

Eli Fellman possède un baccalauréat spécialisé en sciences politiques de l'Université Trent, a fait des études de deuxième cycle à l'Université Carleton et a obtenu un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université d'Ottawa. Avant sa nomination comme arbitre au TLO/à la Commission, il a été analyste des politiques au ministère du Commerce international du gouvernement fédéral à Ottawa. Après avoir été admis au barreau de l'Ontario en 2002, il a exercé à Toronto dans le domaine du droit commercial et douanier international.

### Régent Gagnon

M. Gagnon est diplômé du Le Moyne College à Syracuse, dans l'État de New York, où il a reçu un B.Sc. (arts et lettres) en 1963. Il a occupé un large éventail de postes de gestion des ressources humaines au sein d'organismes publics et privés jusqu'en 1985, année où il a fondé son propre bureau de consultation en ressources humaines. Spécialiste reconnu

dans ce domaine, M. Gagnon a été invité à donner des cours sur les ressources humaines aux universités Carleton et Ryerson. Avant sa nomination au TLO/à la Commission, M. Gagnon a été membre à temps partiel de la Commission de révision de l'évaluation foncière de 1993 à 1999. Il a également été membre du comité consultatif de la planification du canton de Clarence et membre du conseil d'administration de l'Association du personnel d'Ottawa et de l'Association des Grandes Sœurs d'Ottawa-Carleton.

## Charles Gascoyne

Charles Gascoyne a fait ses études à l'Université de Windsor (B.A. 1983 et LL.B. 1986). M. Gascoyne siège au conseil d'administration de l'association des avocates et avocats du comté d'Essex et est membre de divers autres groupes communautaires locaux.

## Murray Wm. Graham

Murray Wm. Graham est diplômé de l'Université York (B.A. 1970) et de la Osgoode Hall Law School (LL.B. 1973). Inscrit au barreau en 1975, il a exercé le droit à Toronto jusqu'en 1989. De 1990 à 1998, M. Graham a travaillé comme expert-conseil en droit et en administration pour différentes entreprises spécialisées dans le transport, la gestion des déchets de même que dans la recherche et le développement dans le secteur de l'environnement.

## Sean Henry

Sean Henry est diplômé de l'Université de Toronto (B.A. spécialisé), de l'Université York (M.B.A.) et de l'Université Queen's (LL.B.). Il a exercé le droit pénal et familial avant de devenir arbitre pour le Tribunal de l'aide sociale. M. Henry a ensuite travaillé

comme analyste principal des politiques pour le régime de retraite du OMERS, puis comme conseiller en politiques pour le ministère des Affaires municipales et du Logement. Il a été nommé vice-président le 14 décembre 2006.

### Guy Savoie

Guy Savoie a occupé de nombreux postes de cadre supérieur dans les secteurs des finances et des affaires au cours des 17 dernières années. Depuis 1990, il est également professeur au Collège Seneca où il enseigne divers sujets liés au domaine des affaires dans le cadre des programmes d'affaires et de commercialisation au premier cycle et au cycle d'études supérieures.

## ARBITRES

### Joseph A. Berkovits

Joseph A. Berkovits a obtenu un baccalauréat spécialisé en histoire et en anglais de l'Université York et une maîtrise et un doctorat en histoire de l'Université de Toronto. Il a obtenu un diplôme en droit de l'Université de Toronto, a fait son stage au ministère du Procureur général de l'Ontario et a été admis au Barreau de l'Ontario en 2004.

### Louis Bourgon

Louis Bourgon a fait ses études à l'Université d'Ottawa, où il a obtenu un baccalauréat ès arts (B.A.) en 1992 et un baccalauréat en droit (LL.B.) en 1995. Il a été admis au barreau de l'Ontario en 1998. M. Bourgon possède également un certificat de règlement extrajudiciaire des différends de la faculté de droit de l'Université de Windsor.

Avant sa nomination au TLO/à la Commission, il a travaillé pendant sept ans à titre de conseiller juridique pour la division de la réglementation professionnelle du Barreau du Haut-Canada. Auparavant, il a également été conseiller juridique pour la société d'aide à l'enfance d'Ottawa.

En outre, M. Bourgon a été invité à présenter des exposés sur la responsabilité et la discipline professionnelles dans des facultés de droit et lors de conférences juridiques.

## Elizabeth Brown

Elizabeth Brown détient un diplôme avec spécialisation en administration des affaires du Collège Humber. M^me^ Brown a été propriétaire d'une petite entreprise pendant un certain nombre d'années avant d'être élue d'abord au conseil municipal de la ville d'Etobicoke pour deux mandats en 1991, puis au conseil de la ville de Toronto en 1998.

## Enza Buffa

Vicenzina Buffa a occupé le poste d'analyste de la gestion des relations avec la clientèle dans le secteur privé au sein d'un centre d'appel de classe internationale dont le principal client est Ford du Canada Limitée. Pendant six ans, M^me^ Buffa a chaque jour mis à contribution ses aptitudes de communication et de résolution de conflits auprès de nombreux clients internes et externes. Vérificatrice interne certifiée ISO, elle a occupé divers postes au sein de cette compagnie, notamment celui de responsable de la planification et de la gestion de l'effectif et administratrice de la paie.

## Kim Bugby

Kim Bugby a obtenu un baccalauréat en psychologie de l'Université Western Ontario et un diplôme en services aux personnes atteintes d'une déficience intellectuelle du Collège Loyalist. M^me^ Bugby a acquis une vaste expérience en services communautaires et sociaux destinés aux enfants, aux jeunes et aux adultes, notamment dans les domaines de l'aide sociale, du logement, de l'éducation et de la gestion des cas de réadaptation. Plus récemment, M^me^ Bugby a, à titre de coordonnatrice du soutien communautaire, fourni des services à des personnes atteintes d'une maladie mentale grave.

## William Burke

William Burke a travaillé dans le secteur municipal pendant plus de 17 ans avant d'entrer au service du TLO/de la Commission. Pendant ces années, il s'est consacré à différents aspects des normes municipales, de l'inspection des bâtiments et de l'exécution de la loi. Il est toujours membre de l'Association des inspecteurs des normes municipales en bâtiment de l'Ontario et a siégé au conseil d'administration de l'Association de 2003 à 2006, poste qu'il a quitté peu après avoir été nommé au TLO/à la Commission.

## Ruth Carey

Ruth Carey possède un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université d'Ottawa, un baccalauréat en étude de la condition féminine (B.A.) et un baccalauréat en foresterie (B.Sc.F.) de l'Université de Toronto. Elle a été reçue au Barreau de l'Ontario en 1993. De 1996 à 2006, elle a occupé le poste de directrice générale de la HIV & AIDS Legal Clinic de l'Ontario. Auparavant, elle a siégé à titre de membre au conseil d'administration d'un certain nombre d'organismes communautaires ou caritatifs, dont le Northumberland Social Planning Council, Pro Bono Law Ontario et le Réseau juridique VIH-sida.

## Vincent Ching

Vincent Ching est entré au service du TLO/de la Commission après avoir siégé pendant quatre ans comme membre du Tribunal de l'aide sociale. Il avait auparavant occupé plusieurs postes principaux auprès du gouvernement provincial et de l'administration municipale pendant près d'une trentaine d'années. Il est diplômé de l'Université de Toronto et possède une maîtrise en travail social. Il a récemment terminé une maîtrise en études théologiques. Il possède une connaissance approfondie du secteur du travail bénévole et a une grande expérience à titre de bénévole au sein de la société, notamment comme membre du conseil d'administration de la Fondation Trillium de l'Ontario et de l'Association des services communautaire d'Agincourt.

## Brian Cormier

Brian Cormier a une expérience de gestion diversifiée grâce à une carrière de 30 ans chez Bell Canada. Son dernier poste chez Bell était celui d'agent généraliste des ressources humaines pour le district provincial de l'Ontario. Ses responsabilités comprenaient notamment le perfectionnement du personnel, les comités d'appréciation du rendement des employés, le soutien aux relations industrielles, la gestion des limitations fonctionnelles et la santé et la sécurité. M. Cormier a étudié à l'Université Laurentienne, à l'Université Queen's (développement des qualités de chef), auprès de MICA (efficacité de leadership) et de l'Institut de formation professionnelle Bell. Il travaille activement comme bénévole au sein de la collectivité depuis plus de 25 ans.

## Susan Ellacott

Susan Ellacott demeure dans la région d'Ottawa, où elle a occupé des postes dans les ministères du Commerce international, de la Consommation et des Affaires commerciales, des Ressources naturelles, ainsi qu'au Cabinet du Premier ministre. Elle a

également suivi avec succès le cours de leadership pour les cadres de direction au Centre canadien de gestion et a reçu la médaille Canada 125 pour sa contribution à la collectivité, ainsi que la médaille pour services distingués de la fonction publique fédérale pour son appui à la communauté scientifique et technologique. Finissante du Brookfield High School, M^me^ Ellacott a obtenu un diplôme en administration des affaires du Collège Algonquin.

## Nancy Fahlgren

Nancy Fahlgren fait profiter le TLO/la Commission de plus de dix ans d'expérience dans l'administration des lois régissant la location immobilière. Sa carrière l'a amenée à assumer les rôles d'agente principale des loyers intérimaire dans le cadre des Programmes de contrôle des loyers, d'arbitre chargé de trancher les différends relevant de lois antérieures en matière de location immobilière et enfin de médiatrice dans des différends entre locateurs et locataires. M^me^ Fahlgren a fait des études en sciences et en langues à l'Université Nipissing et à l'Université de Toronto.

## Cathryn Forbes

Cathryn Forbes a acquis une vaste expérience à titre d'arbitre au sein de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada et la Commission ontarienne des libérations conditionnelles. Elle a reçu une formation spécialisée approfondie des pratiques d'arbitrage et judiciaires et a été gestionnaire au sein du système de justice pénale. M^me^ Forbes a fait activement du bénévolat communautaire pour divers organismes et commissions et est diplômée des collèges Sheridan et Mohawk.

## Suzy Franklyn

(Membre à temps partiel; démission le 21 août 2006)

M^me^ Franklyn a terminé ses études de technicienne juridique en 1991 au Collège Cambrian d'arts appliqués et de technologie. Depuis lors, elle travaille à son compte, se spécialisant dans le droit immobilier et l'acte de transport. Elle a récemment été administratrice des immeubles de la ville du Grand Sudbury et a occupé divers postes administratifs par le passé.

En 1998, M^me^ Franklyn a reçu son diplôme de l'Université York/Laurentienne dans le programme de règlement extrajudiciaire des différends, avec spécialisation en médiation familiale. À titre de médiatrice agréée et de spécialiste reconnue dans ce domaine, elle a obtenu son agrément de l'Association ontarienne de médiation familiale et de Médiation familiale Canada.

## Pearl Grewal

(Membre à temps partiel)

Au cours des 31 dernières années, Pearl Grewal a occupé des postes aux responsabilités diverses et croissantes au sein des différents organismes réglementaires en matière de location à usage d'habitation dans la province. De 1998 à 2007, elle a été médiatrice au TLO/à la Commission. De 1992 à 1998, à titre d'agente des loyers, elle a tranché des litiges en vertu de la *Loi sur le contrôle des loyers*. De 1987 à 1992, elle a rendu des décisions aux termes de la *Loi sur la réglementation des loyers d'habitation*. Ces rôles lui ont donné une connaissance approfondie de la loi en matière de location à usage d'habitation ainsi qu'une vaste expérience pratique relative à la résolution quasi-judiciaire des différends.

## Dan Helsberg

(Membre à temps partiel, puis à temps plein)

Henry Daniel Helsberg, de Lively, est un conseiller financier indépendant. Auparavant, M. Helsberg a été agent immobilier pendant sept ans, vendant des propriétés résidentielles et commerciales dans la région de Sudbury. Il possède une maîtrise en économie de l'Université de Guelph et a terminé les cours du doctorat en aménagement urbain et régional à l'Université de Waterloo.

## Brenna Homeniuk

Brenna Homeniuk a fait ses études à l'Université de Waterloo (B.Sc., 1992; B.A., 1996; M.A., psychologie, 1998) et à l'Université Western Ontario (LL.B., 2001).
M[me] Homeniuk a été reçue au barreau en 2002. Avant d'être nommée membre au TLO/à la Commission, elle a exercé dans les domaines du droit criminel, du droit de la famille et du droit relatif à l'assistance sociale et aux questions locataires-locateurs dans le Sud-Ouest de l'Ontario.

## Elki Homsi

Elke Homsi est une arbitre chevronnée qui a siégé comme membre à la Commission de l'immigration et du statut de réfugié pendant 11 ans avant d'être nommée au TLO/à la Commission. M[me] Homsi a fait ses études en Allemagne et a immigré au Canada en 1968.

## Judy Ireland

(Membre à temps partiel)

Judy Ireland a étudié à l'Université de Toronto où elle a obtenu un baccalauréat en histoire (B.A. avec distinction) en 1964 et une maîtrise en éducation en 1973. M^me^ Ireland a occupé les postes de vice-présidente de la Commission de la révision de l'aide sociale de 1992 à 1998 et de membre de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada de 1998 à 2006. Elle fait du bénévolat depuis de nombreuses années au sein d'organismes communautaires.

## Linda Joss

(Membre à temps partiel)

Linda Joss a obtenu son diplôme de l'hôpital Thistletown en 1961, commençant sa carrière à une époque où le travail auprès d'enfants en était à ses premiers pas. M^me^ Joss a œuvré pendant dix ans auprès des enfants, notamment en supervisant des programmes destinés aux enfants ayant des troubles affectifs et en travaillant pour la société d'aide à l'enfance. Après quoi elle a travaillé à la section des services communautaires de la communauté urbaine de Toronto à titre de gestionnaire de centres d'hébergement. Au cours de ses 25 ans aux services communautaires, M^me^ Joss a géré et élaboré des programmes dans les quatre grands centres d'hébergement de la communauté urbaine, y compris l'ouverture de deux nouveaux grands établissements. Pendant cette période, elle a été membre à long terme et présidente du conseil consultatif des techniciens en travail social du Collège Centennial et membre du conseil consultatif ayant participé à la création d'un nouveau cours de gestion pour le personnel des services sociaux du Collège George Brown. L'expérience de M^me^ Joss dans le domaine de l'hébergement d'urgence lui a permis d'acquérir une profonde connaissance des questions liées au logement et de l'impact des expulsions.

## Greg Joy

Greg Joy a gagné une médaille d'argent olympique au saut en hauteur aux Jeux olympiques de Montréal en 1976. Cette même année, il a été sélectionné pour porter le drapeau du Canada lors des cérémonies de fermeture des Jeux, a été choisi athlète canadien de l'année et a reçu le Prix du Gouverneur général. En 1978, il a brisé le record mondial avec un saut de 2,31 mètres, et il est récipiendaire du Prix du jubilé de la Reine pour son travail dans sa collectivité.

M. Joy a travaillé comme consultant dans le domaine du sport et de la bonne forme physique pour le gouvernement de l'Ontario, a enseigné et a été entraîneur de plusieurs champions athlétiques nationaux et internationaux. À titre de directeur général de la Banque d'alimentation d'Ottawa, il a passé six ans à aider à nourrir les personnes moins fortunées de sa collectivité. Il a aussi été pendant six ans associé principal d'une entreprise de formation organisationnelle prospère. Pendant 25 ans, M. Joy a été bénévole de plusieurs organismes de bienfaisance et membre de nombreux conseils d'administration.

M. Joy est diplômé de l'Université de Toronto et détient un certificat d'études supérieures en analyse financière de l'Université Western Ontario.

## Caroline King

Caroline A. A. King a obtenu un baccalauréat spécialisé en études canadiennes et en sciences politiques du Collège universitaire Glendon, Université York (programme bilingue), puis un baccalauréat en droit de l'Université Western Ontario. Avant d'être nommée au TLO/à la Commission, elle a exercé le droit pendant un certain nombre d'années et a été active dans sa collectivité.

## Jessica Kowalski

Jessica Kowalski a obtenu son baccalauréat en droit de l'Osgoode Hall Law School et a été reçue au Barreau de l'Ontario en 1996. Elle a exercé le droit de la famille avant de quitter Toronto pour aller travailler à l'étranger. Après avoir travaillé aux États-Unis, dans les Caraïbes, en Amérique centrale et aux Bermudes, M$^{me}$ Kowalski est revenue à Toronto travailler dans un cabinet privé, se spécialisant dans le droit civil, y compris les litiges commerciaux et successoraux. Avant d'être nommée membre du TLO/de la Commission, elle a été conseillère juridique au Barreau du Haut Canada.

## Elizabeth Leighton

(Démission le 23 juin 2006)

Elizabeth Leighton a obtenu un baccalauréat spécialisé en anglais et en histoire puis une maîtrise en bibliothéconomie et un baccalauréat en droit de l'Université Western Ontario. Avant d'être nommée au TLO/à la Commission, elle a exercé le droit pendant un certain nombre d'années et a été active dans sa collectivité.

## Claudette Leslie

Claudette Leslie a étudié à l'Université de Toronto où elle a obtenu un baccalauréat ès arts (B.A.) en études anglaises et a reçu un diplôme en journalisme du Collège Centennial. M$^{me}$ Leslie possède une expérience professionnelle en communications et en relations publiques et a assumé plusieurs fonctions, notamment dans le secteur des communications générales et du marketing, et comme rédactrice indépendante. Elle participe à des activités communautaires bénévoles depuis plus de 20 ans.

## Michelle M. Lomazzo

(Membre à temps partiel; démission le 15 septembre 2006)

Michelle M. Lomazzo a obtenu un baccalauréat ès arts de l'Université de Windsor. Avant d'entrer au service du TLO/de la Commission, M^me^ Lomazzo était propriétaire exploitante d'un cabinet d'expert-conseil en indemnisation des accidents du travail qui représentait des travailleurs blessés dans leurs appels devant les commissaires aux appels du Tribunal d'appel de la sécurité professionnelle et de l'assurance contre les accidents du travail. Elle participe activement à sa collectivité comme bénévole auprès de divers groupes de bienfaisance.

## Olga Luftig

Olga Luftig a fait ses études à l'Université de Toronto et possède un baccalauréat en histoire et sciences politiques et un baccalauréat en éducation. Elle a également obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. Avant sa nomination à la Commission, M^me^ Luftig a exercé le droit comme avocate dans le secteur privé et au sein d'une société dans le domaine de l'immobilier.

## Wayne MacKinnon

Wayne MacKinnon a étudié les arts et les sciences sociales à l'Université King's College et l'Université Dalhousie en Nouvelle-Écosse, puis a fait des études supérieures à Boston (Massachusetts) aux États-Unis. Avant d'être nommé au TLO/à la Commission, il a travaillé pendant de nombreuses années pour la municipalité d'Ottawa-Carleton, puis au gouvernement du Canada dans divers ministères à différents échelons. Il a été membre du comité consultatif des relations interraciales du maire ainsi que membre bénévole du groupe consultatif du consommateur chez Bell Canada.

## Ina Maher

(Membre à temps partiel)

Ina Maher est diplômée de l'Université de Hong-Kong (B.A. (avec distinction), et M.A. en pédagogie). Ina Maher a enseigné pendant 12 ans avant de se joindre à la fonction publique de Hong-Kong où elle a travaillé dans plusieurs ministères jusqu'à sa retraite anticipée pour immigrer au Canada en 1990. Une fois au Canada, elle s'est inscrite à la faculté de droit de l'Osgoode Hall Law School et a obtenu son LL.B. en 1994. M^me^ Maher a travaillé pendant plusieurs années au ministère des Transports avant de prendre sa retraite de nouveau et devenir plus active dans le travail bénévole.

## Ieva Martin

Ieva Martin a occupé le poste de présidente du Conseil arbitral, le tribunal d'appel de la Commission de l'assurance-emploi (anciennement la Commission de l'assurance-chômage), de 1995 à 2004. Elle a été auparavant propriétaire d'une petite entreprise et membre du conseil de la Clarkson Business Improvement Association. Elle a été présidente du Latvian Canadian Cultural Centre. M^me^ Martin détient un baccalauréat ès arts (B.A. avec spécialisation) en études françaises et canadiennes de l'Université de Toronto. Elle a également étudié les sciences à l'Université McGill.

## Debra Mattina

Debra Mattina est diplômée du Collège Mohawk à Hamilton (comptabilité d'entreprise, 1972, et technique de radiologie médicale, 1985) et a travaillé comme radiologiste pendant 20 ans. En 2003, M^me^ Mattina a reçu la Médaille commémorative du jubilé de la Reine en reconnaissance des efforts qu'elle a déployés à titre de bénévole au sein de la collectivité au cours de sa vie.

## Brian McKee

Brian McKee a obtenu un diplôme avec majeure en gestion de la School of Business du Collège Algonquin en 1972. Il a occupé des postes de direction dans le secteur privé au cours des 25 dernières années. Il a également été conseiller en gestion auprès de plusieurs grandes sociétés et entreprises privées de 1989 à 2002.

## Jim McMaster

Jim McMaster a oeuvré activement au sein de sa collectivité pendant plus de 20 ans, ayant notamment siégé au conseil municipal d'Ajax pendant 12 ans et occupé les postes de maire adjoint, président des finances de la région de Durham, ainsi que chef du budget et vice-président de l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région. Il est propriétaire d'une société d'expert-conseil dans le secteur des transports.

## Alan Mervin

(Membre à temps partiel)

Alan Mervin a obtenu un baccalauréat ès arts en sociologie de l'Université York en 1971 et un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université de Windsor en 1974. M. Mervin est entré au Régime d'aide juridique de l'Ontario, maintenant appelé Aide juridique Ontario, où il a travaillé comme avocat dans diverses fonctions. Il a quitté l'Aide juridique en 1980 afin d'exercer de façon privée en se concentrant sur les causes criminelles.

## Beatrice Metzler

(Membre à temps partiel)

Beatrice Metzler a reçu un diplôme spécialisé en éducation de l'Université Lakehead. Elle a ensuite obtenu une reconnaissance professionnelle en gestion d'associations.

M^me^ Metzler a été directrice générale de la chambre de commerce de Thunder Bay, puis directrice générale de l'organisation de formation industrielle de la région de Thunder Bay. Après sa carrière en gestion d'associations, elle a fondé sa propre entreprise de gestion de projets. Elle a été membre actif de plusieurs conseils d'administration d'entreprises et d'organismes professionnels et communautaires, tant à l'échelle locale que provinciale.

## Christina Budweth Mingay

(Membre à temps partiel)

Christina Budweth Mingay a obtenu un baccalauréat ès arts de l'Université McMaster et un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université Queen's. M^me^ Budweth Mingay a travaillé dans un cabinet privé jusqu'en 1991, où elle était spécialisée en contentieux des affaires civiles. De 1991 à 2001, elle a exercé le droit au sein du Barreau du Haut-Canada.

## Gerald Naud

Gerald Naud est diplômé en droit civil de l'Université d'Ottawa. Après avoir obtenu son diplôme, il a exercé en cabinet privé avant d'accepter un poste au gouvernement du Canada, au service de la conformité de Transports Canada. M. Naud a également œuvré au sein d'une entreprise prospère du secteur privé pendant de nombreuses années. Récemment, il a occupé le poste de directeur de la prospection à CCH Canadienne Limitée, l'un des plus importants éditeurs du Canada.

## Lynn Neil

(Membre à temps partiel)

Lynn Neil est titulaire de diplômes en psychologie et en criminologie de l'Université Andrews et de l'Université d'Ottawa. Elle est également diplômée en gestion avancée des

ressources humaines de l'Université de Toronto, et en règlement extrajudiciaire des différends de l'école de droit de l'Université de Windsor. M^me^ Neil a travaillé pour le gouvernement de l'Ontario pendant 28 ans, période au cours de laquelle elle a dirigé plusieurs programmes d'envergure liés à l'application de la loi dans divers ministères. Depuis sa retraite, elle travaille à temps partiel dans le domaine de la consultation, sa spécialité étant la gestion des ressources humaines.

## Patrice C. Noé

(Membre à temps partiel, puis à temps plein)

Patrice C. Noé a été admise au barreau des provinces de l'Ontario et de l'Alberta, ainsi que de l'État de New York. Elle a occupé le poste de procureure à Hamilton, York et Edmonton dans le cadre de sa vaste expérience de travail auprès des municipalités. Elle a également été membre du comité des normes foncières et du comité des dérogations de sa localité. Elle a participé à de nombreuses initiatives communautaires. Elle a agi à titre d'agente de liaison pour la primauté du droit en Arménie pour le compte de l'American Bar Association et de directrice de projet pour l'IFES en Ukraine.

## John Nolan

(Membre à temps partiel)

M. Nolan a fait ses études à l'Université McGill, où il a obtenu un baccalauréat en économie et sciences politiques, et à l'Université d'Ottawa, où il a obtenu un baccalauréat en droit civil (LL.L.). Il est retourné étudier à l'Université d'Ottawa en 1992 afin d'obtenir un diplôme d'enseignement. M. Nolan a consacré les 25 dernières années à travailler avec les jeunes en difficulté jusqu'à sa nomination en décembre 2006 comme membre à temps partiel du TLO/de la Commission.

## Babatunde Olokun

Babatunde M. Olokun est diplômé de l'Université de Tuskegee, en Alabama (B.Sc. 1978), de la John Marshall Law School, à Atlanta, États-Unis (JD en droit, 1983) et de la Nigerian Law School (LL.B. 1986). Il a exercé le droit général au Nigeria de 1986 à 1999 avant d'être nommé à la chambre fédérale des représentants du Nigeria, où il a siégé jusqu'en 2003. Il a travaillé bénévolement comme auxiliaire juridique au sein de la clinique juridique communautaire de Rexdale, jusqu'à sa nomination en 2004 au TLO/à la Commission.

## Jean-Paul Pilon

(Membre à temps partiel)

Jean-Paul Pilon est avocat et exerce le droit à Kitchener (Ontario) depuis 1997. Il a obtenu un baccalauréat ès lettres spécialisé en sciences politiques et en études urbaines de l'Université Concordia à Montréal, ainsi qu'un baccalauréat en droit de l'Université de Windsor. De 1998 jusqu'à sa nomination au TLO/à la Commission, M. Pilon a rempli les fonctions d'avocat de service aux audiences du Tribunal du logement de l'Ontario à Kitchener. Il a également enseigné le droit à titre de professeur adjoint à l'école d'optométrie de l'Université de Waterloo. Il est membre du Barreau du Haut-Canada et de la Waterloo Law Association.

## Lloyd Phillipps

Lloyd Phillipps est diplômé de l'Université Carleton (B.A., droit) et du Collège Loyalist (études parajuridiques).

Au cours de sa carrière, M. Phillipps a enseigné les affaires au niveau collégial et a travaillé pendant 15 ans dans la fonction publique

Il a été à l'emploi du ministère de la Santé de l'Ontario, Direction des services de santé d'urgence, du ministère du Procureur général où il a été procureur provincial et du ministère de l'Environnement où il a reçu des prix pour l'innovation et la protection environnementale

## Jana Rozehnal

Jana Rozehnal est diplômée de la faculté de droit de Jan Evangelista Purkyne (maintenant connue sous le nom de l'Université Masaryk), à Brno, République tchèque, où elle a obtenu son doctorat en droit (JUDr.). Par la suite, elle a été diplômée de la faculté de droit de l'Université de Toronto (LLB.). Avant sa nomination au TLO/à la Commission, M$^{me}$ Rozehnal travaillait dans le secteur privé, principalement dans le domaine du droit de la famille.

## Egya Sangmuah

Egya Sangmuah est diplômé de l'Université de Toronto (Ph.D., histoire), de la McGill Law School (LL.B.), de l'Osgoode Hall Law School (LL.M.) et de l'Université du Ghana (bacc. spécialisé). Il a été membre de la Section d'appel de l'immigration de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada (CISR) de 1999 à 2006 et de la Section de la protection des réfugiés de la CISR de 1996 à 1998. Avant d'entrer au service de la CISR, M. Sangmuah a travaillé à titre d'avocat pour le ministère des Affaires civiques, de la Culture et des Loisirs de l'Ontario et a également été membre à temps partiel de la Commission des permis d'alcool de l'Ontario. Il a en outre été clerc d'avocat pour les juges de la Cour d'appel de l'Ontario.

## Freda Shamatutu

Freda Shamatutu a obtenu un baccalauréat en droit de l'Université de Zambie en 1981. Elle a exercé le droit en Zambie pendant 20 ans avant d'immigrer au Canada. Pendant la

plus grande partie de sa carrière professionnelle, M^me^ Shamatutu a occupé des postes de haute direction au sein de diverses organisations. Elle a notamment été conseillère juridique en chef et avocate-conseil pour le transporteur aérien national de la Zambie, secrétaire du conseil et directrice des services de soutien pour les autorités fiscales de la Zambie et directrice générale de l'institut de formation juridique avancée de la Zambie (cet institut offre des cours de préparation au barreau aux diplômés en droit et une formation juridique permanente aux avocats.) Avant d'être nommée arbitre au TLO/à la Commission, M^me^ Shamatutu a été chef de bureau pour un cabinet d'avocats à Toronto.

## Andi Shi

Andi Shi possède une expérience professionnelle diversifiée. Il a fait des études en biologie et en biochimie. Il a travaillé comme chercheur dans le domaine des services policiers communautaires, gestionnaire financier, directeur général d'un organisme sans but lucratif et expert-conseil dans des disciplines multiples. Il a également siégé au conseil d'administration de divers organismes de bienfaisance ou sans but lucratif. Avant d'être nommé au TLO/à la Commission, il a été membre du conseil de l'Ordre des optométristes de l'Ontario. M. Shi a fait des études à la School of Human Justice de l'Université de Regina et possède un baccalauréat en sciences de l'Université Eastern China Normal ainsi qu'une maîtrise en sciences de l'Université de Regina.

## Yasmeen Siddiqui

Yasmeen Siddiqui est une arbitre chevronnée, ayant siégé à titre de membre, de commissaire coordonnatrice et de vice-présidente adjointe intérimaire à la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada de 1996 à 2006. Elle est membre de l'Association internationale des juges aux affaires des réfugiés et membre du groupe international de professionnels chargés de déterminer le statut de réfugié du HCNUR.

Avant d'entrer au service du TLO/de la Commission, M^me^ Siddiqui a été éducatrice et experte-conseils dans la formation sur l'impartialité. Elle possède un baccalauréat ès arts de l'Inde et a étudié la médiation et la négociation à l'Université de Toronto.

## Michael G. Soo

(Membre à temps partiel)

Michael G. Soo a obtenu un baccalauréat en histoire (B.A.) de l'Université de Victoria en 1996, et un baccalauréat en droit (LL.B) de l'Université Western Ontario en 2000. M. Soo exerce le droit à Kitchener depuis 2002, se spécialisant dans les domaines du droit criminel, de la famille et civil. Il offre également à temps partiel des cours de formation continue en droit au Collège Fanshawe à London et au Collège Conestoga à Kitchener.

## Nina Stanwick

Nina Stanwick possède un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université de Windsor, un baccalauréat spécialisé en mathématiques de l'Université de Guelph et un baccalauréat en éducation de l'Université de Toronto. Elle a été reçue au Barreau de l'Ontario en 1982. De 1984 à 1986, elle a été commissaire à la Residential Tenancies Commission, et de 1987 à 1994, membre de la Commission de révision des loyers. De 1994 à 1996, elle a aussi été agente des loyers dans le cadre des Programmes de contrôle des loyers. Enfin, de 1997 jusqu'à sa nomination au TLO/à la Commission, elle a été membre de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada.

## Valarie Steele

Valarie Steele a travaillé pendant plusieurs années dans le secteur financier (courtage d'actions), où elle était spécialisée dans la syndication de nouvelles émissions. Consultante chevronnée dans le domaine des ressources humaines, elle a été propriétaire

exploitante d'une agence de placement fournissant du personnel de bureau principalement au secteur financier. Travaillant activement comme bénévole depuis plus de trente ans, elle a participé à plusieurs projets dont ont bénéficié les membres de sa collectivité. Elle a été présidente de la Jamaican Canadian Association et du comité de liaison entre la police et la collectivité de la division 13.

## Najibullah Tahiri

(Démission le 6 novembre 2006)

Depuis plus de 20 ans, Najib Tahiri est actif dans la collectivité, s'occupant de questions de justice sociale touchant les Néo-Canadiennes et Néo-Canadiens. Dans les années 1980, il a été président de l'Afghan Association of Ontario, un organisme sans but lucratif qui répond aux besoins et aux aspirations des Canadiennes et des Canadiens d'origine afghane en Ontario. De 1992 à 2003, il a été membre de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada, le plus important tribunal administratif du pays qui rend des décisions sur les questions touchant les immigrantes et immigrants et les réfugiés. M. Tahiri a été membre bénévole de différents organismes communautaires dont le North York Cross-Cultural Committee, le North York Inter-Agency and Community Council et le Conseil canadien pour les réfugiés. Il est titulaire d'un baccalauréat en sciences avec spécialisation en génie mécanique de l'Université de Kaboul.

## Gerald Taylor

Gerald Taylor possède une vaste expérience en matière d'administration, ayant travaillé pendant de nombreuses années dans les secteurs des banques, de l'automobile et des technologies de l'information. Au cours de sa carrière, M. Taylor a occupé d'importants postes de responsabilité et de prise de décision. Il a aussi consacré beaucoup de temps à des activités communautaires, notamment au sein d'organismes comme Junior

Achievement, Centraide, des chambres de commerce locales, l'Ontario Chamber of Commerce et le Durham Enterprise Centre for Small Business.

## Christopher Trueman

Christopher Trueman joue un rôle très actif aussi bien dans le secteur public que privé. En 1994, M. Trueman a été élu conseiller scolaire au conseil de l'éducation du comté de Haliburton. M. Trueman a travaillé pendant de nombreuses années dans le secteur privé comme propriétaire d'une entreprise de location de matériel. En 2001, après avoir terminé des études à l'Université de Waterloo et à la Osgoode Hall Law School, il a établi un cabinet privé dans le domaine du règlement extrajudiciaire des différends. Il est un ancien membre de l'ADR Institute of Ontario et de l'Association for Conflict Resolution de Washington, D.C.

## Jeanie Theoharis

Jeanie Theoharis est diplômée de l'Université de Toronto où elle a obtenu un baccalauréat en commerce, économie et actuariat en 1993. Elle a fait des études en droit au State University de New York et à l'Université de Toronto, où elle a reçu un diplôme en droit (Juris Doctorate, 1996) et un baccalauréat en droit (LL.B. 1997). Elle a ensuite été reçue aux barreaux de New York et de l'Ontario. Avant d'être nommée au TLO/à la Commission, elle a exercé le droit dans un cabinet du centre-ville de Toronto, dans les secteurs des litiges commerciaux, des privilèges de construction et de l'immobilier commercial.

## Elizabeth Usprich

Elizabeth Usprich a étudié à l'Université Western Ontario où elle a obtenu des diplômes en psychologie (B.A.) et en droit (LL.B.). En plus d'exercer la profession d'avocate,

M^me^ Usprich a également enseigné le droit au niveau collégial. Elle a participé de manière active au sein de la collectivité de London et a siégé à plusieurs conseils d'administration.

## Jonelle van Delft

Jonelle Van Delft a obtenu un baccalauréat spécialisé en histoire, avec concentration en étude de la condition féminine, et un baccalauréat en droit de l'Université Queen's. Avant d'être nommée au TLO/à la Commission, elle a exercé le droit en clinique juridique dans le cadre du Régime d'aide juridique de l'Ontario.

## Rosa Votta

Rosa Votta a travaillé dans divers ministères du gouvernement provincial, y compris ceux de la Santé, des Affaires civiques, de la Culture (Tourisme) et des Loisirs, ainsi que dans plusieurs directions du ministère du Travail, notamment la Direction du soutien à la santé et à la sécurité au travail et, plus récemment, la Direction des normes d'emploi, où elle était chargée, en tant qu'agente des normes d'emploi, de la mise en oeuvre et de l'application de la *Loi sur les normes d'emploi*.

## Brad Wallace

Brad J. Wallace est diplômé de l'Université Western Ontario (B.A spécialisé en politique, 1996) et de l'Université de Windsor (LL.B, 2001). Avant d'être nommé au TLO/à la Commission, M. Wallace a exercé le droit principalement dans les secteurs de l'assurance (défense), des lésions corporelles, de l'aide sociale et du droit des locateurs et des locataires. Il est un ancien membre du conseil d'administration de la London and Area Food Bank ainsi que du conseil d'administration du London Training Centre.

## Karen Wallace

Karen Wallace a obtenu un baccalauréat en droit de l'Osgoode Hall Law School en 1991. Elle a fait son stage au ministère du Procureur général, puis après avoir été reçue au Barreau de l'Ontario en 1994, elle a ouvert son propre cabinet spécialisé en droit de la famille à Toronto. De 1998 à 2006, M$^{me}$ Wallace a été à l'emploi d'Aide juridique Ontario.

## William Weissglas

(Membre à temps partiel)

William Weissglas possède un baccalauréat en psychologie de l'Université Concordia et un baccalauréat en droit de l'Osgoode Hall Law School. Après son admission au Barreau en 1975, il a exercé le droit à Toronto jusqu'en 2000. En 2000, M. Weissglas a obtenu une maîtrise en droit, mode substitutif de règlement des différends, puis en 2002, il a été nommé arbitre agréé de l'Institut d'Arbitrage et de Médiation du Canada. M. Weissglas a rempli les fonctions de conseiller juridique principal au Real Estate Council of Ontario. Il est présentement PDG d'une firme de médiation et enseigne à temps partiel au Collège Seneca. M. Weissglas a présidé le tribunal chargé de la délivrance des permis et licences de la ville de Toronto et est enseignant dans le cadre du programme d'aptitudes et de responsabilité professionnelle du Barreau du Haut-Canada.

## Mike Welsh

(Membre à temps partiel, puis à temps plein)

Diplômé en études environnementales (B.E.S) de l'Université de Waterloo, 1980. Gestionnaire de l'exploitation, FedEx Logistics, à la John Deere Welland Works, Welland, Ontario, 1995-2004. Actuellement expert-conseil et planificateur en matière de transport. Ancien vice-président du comité des dérogations de Niagara-on-the-Lake,

1997-2004. Ancien membre du comité d'irrigation de Niagara-on-the-Lake, 1994-1997. Ancien membre du comité d'arbitrage sur les clôtures de Niagara-on-the-Lake, 1991-1994. Ancien membre du comité de la circulation et du stationnement de Niagara-on-the-Lake, 1988-1990.

## Karol Wronecki

(Membre à temps partiel)

Karol Wronecki, Ph. D. a obtenu des diplômes en droit et en administration publique d'universités en Pologne et au Canada. Après avoir enseigné le droit constitutionnel à l'Université de Wroclaw et l'Université York en Ontario, il est entré au service du gouvernement de l'Ontario en 1982. Pendant 24 ans, il a œuvré au sein du système d'administration juridique à titre d'arbitre et de fonctionnaire. Il a rendu des décisions portant sur le contrôle des loyers et les lois visant les locateurs et les locataires et a administré des programmes en la matière. Avant de prendre sa retraite en décembre 2006, M. Wronecki était le chef de la région du Centre du TLO/de la Commission.

On peut obtenir des exemplaires de la présente publication en français et en anglais auprès de :

ServiceOntario Publications

416 326-5300
1 800 668-9938

ISSN 1918-2015
ISBN 978-1-4249-7518-4

Available in English: *Landlord and Tenant Board (Formerly, the Ontario Rental Housing Tribunal) Annual Report 2006-2007.*

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2007